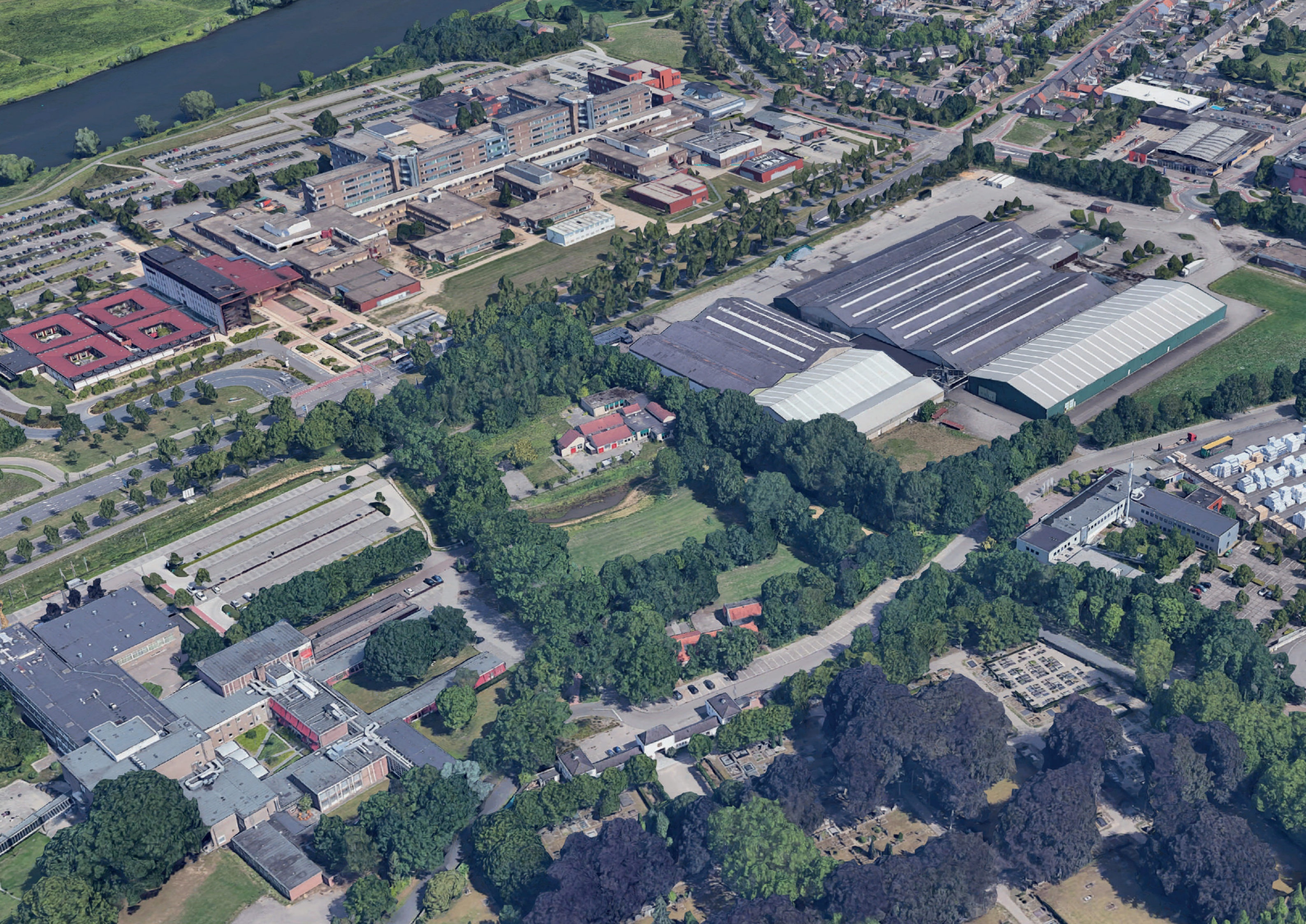


AMBITIEDOCUMENT VEILINGTERREIN

Vliegwiel voor een nieuwe gebiedsidentiteit voor het Middengebied
Venlo





Colofon

Dit ambitiedocument is tot stand gekomen in opdracht van JPO in samenwerking met de gemeente Venlo en met bijdragen van VieCuri Medisch Centrum, Fontys Hogeschool en Gilde Opleidingen. Het ambitiedocument is gemaakt door Urban Xchange en BGSV.

Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door BGSV. Er zijn tevens referentiebeelden opgenomen. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met BGSV.

Venlo, 11 maart 2022



gildeopleidingen

UrbanXchange

BGSV | bureau voor stedenbouw en landschap

AMBITIEDOCUMENT VEILINGTERREIN

Vliegwiel voor een nieuwe gebiedsidentiteit voor het Middengebied

Venlo

11 maart 2022



VieCuri Medisch
Centrum

Veilingterrein

Gilde Opleidingen

Fontys
Hogeschool

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	9
2.	Een uitdagende opgave	11
2.1	Studiegebied	
2.2	Historie	
2.3	Landschappelijke ligging	
3.	Een uitdagend gebied	15
3.1	Studiegebied	
3.2	Historie	
3.3	Landschappelijke ligging	
3.4	Karakterschets	
3.5	Sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen	
4.	Een nieuwe gebiedsidentiteit	19
4.1	Kiezen voor een nieuwe richting	
4.2	Kernboodschap	
4.3	Thema's en waarden van de nieuwe identiteit	
4.4	Positionering	
5.	Gezondheid als leidmotief	23
5.1	Aanjager voor vernieuwing	
5.2	Ambities voor de leefomgeving	
6.	Programmatisch concept	25
6.1	Naar een verbindend programma	
6.2	Ambities voor wonen	
6.3	Ambities voor zorg	
6.4	Ambities voor onderwijs	
6.5	Ambities voor sport	
6.6	Ambities voor werken	
6.7	Ambities voor horeca en buurtvoorzieningen	
6.8	Ambities voor gebruik van de buitenruimte en tijdelijke functies	
6.9	Ambities voor de tussentijd	
7.	Ruimtelijk raamwerk	31
7.1	Naar een nieuwe ruimtelijke inrichting	
7.2	Visie van Hei tot Maas	
7.3	Mobiliteit	
7.4	Veilingterrein en omgeving	
8.	Vervolg	41
8.1	Status, doel en vaststelling	
8.2	Verdere planvorming en nadere onderzoeken	
8.3	Kwartiermaker voor samenwerking en conceptuele kansen	
8.4	Communicatie en participatie	

VERHAAL VEILINGTERREIN 2030

Wat een prachtige dag is het. De zon schijnt in Venlo. Ik ben net vanaf de binnenstad langs de Maas naar het zuiden van de stad gewandeld. Verwachtingsvol sta ik op de dijk me te oriënteren. Met de rug naar de Maas overzie ik het complex van VieCuri en het verdere Middengebied. Dit is waar ik mijn Hei-tot-Maas-route ga starten. Ik heb al veel gehoord over dit gebied. Gezondheid en innovatie staan hier centraal. Of misschien beter: de gezonde stedeling in zijn omgeving. Alles staat hier in het teken van het creëren van een gezonde stad. Vanuit een integrale beleving. Met een groene natuurlijke leefomgeving die energie geeft om te bewegen en te sporten. Waar je gezond kunt eten. En met een talentvol programma dat gericht is op kruisbestuivingen en synergie. In zorg- en onderwijsvernieuwing. In nieuwe woonconcepten. In technologische innovaties.

Een kort voetpad brengt mij naar de vernieuwde ontvangsthal van VieCuri Medisch Centrum. Het is een uitnodigend atrium waar me gelijk het publieke karakter opvalt. Dit is een topklinisch ziekenhuis maar ik ervaar geen enkele schroom om me hier te bewegen. Het voelt eerder als een warm ontvangst in een groter gebied waar dit medisch centrum onderdeel van is. De espressobar verspreidt de geur van koffie maar ik popel om mijn route te vervolgen. Buiten loopt de hoofdentree over in een houten voetgangersbrug die mij over de Tegelseweg brengt. Van hieruit kan ik de Hei-tot-Maas-route langs de Molenbeek volgen. Een natuurlijk ingericht groenblauw lint. Dat kan nog even wachten want ik wil eerst de nieuwe ontwikkelingen zien.

Nu ik aan de overzijde van de Tegelseweg sta bevind ik mij in het nieuwe hart van het Middengebied. Groen! Dat is misschien wel het eerste woord dat in me opkomt. Toch bijzonder want ik zie intussen juist ook stedelijkheid links en rechts van mij. Links ligt het oude Veilingterrein verleidelijk te zijn met duurzame bebouwing. Rechts het heringerichte campusgebied van Fontys Hogeschool. Ook al zo uitdagend om te verkennen. Maar recht voor mij, aan de overzijde van de waterpartij, lonkt bovenal dat nieuwe horeca-paviljoen. Ik plof neer op het terras. De jongen die mijn koffie en vlaai brengt zegt dat hij de food & hospitality opleiding bij Gilde volgt. Hij vertelt enthousiast over Venlo. Over wat op de Brightlands Campus gebeurt op het gebied van gezonde voeding. Hij wil ondernemer worden en ziet veel kansen voor zichzelf hier in de stad.

Zijn energie werkt aanstekelijk. Bij het vervolgen van mijn ontdekkingstocht probeer ik met zijn ogen te kijken, en het valt me op dat hier veel jongeren zijn. Een talentvolle omgeving. De nieuwe Fontys-campus bruist van de energie. Het is het hart van het kennisdistrict wat het Middengebied ook is. Een plek om te leren, maar ook een plek waar innovatieve bedrijven op het snijvlak van zorg, technologie en commercie bezig zijn met nieuwe concepten. Een jonge vrouw komt net aangefietst, en vertelt dat ze hier marketing & sales studeert. Ze volgt nu een leertraject in een fieldlab waar ze mag meedenken over het vermarkten van elektronische producten die zorg op afstand makkelijker maken. Ze wijst naar een bijzonder wooncomplex verderop en vertelt vrolijk dat ze daar sinds kort zelf woont. Het is een hybride omgeving waar jong en oud samenwonen in één complex. Ze delen gemeenschappelijke voorzieningen.

Ik word als vanzelf het oude Veilingterrein opgetrokken, en kan mijn ogen niet afhouden van wat misschien wel het paradepaardje is in dit gebied. Het stalen skelet van een van de vroegere veilinggebouwen vormt nu het decor van een weelderig groene collectieve omgeving. Ik ken het van foto's in architectuurbladen. Het is inderdaad een gezellige ontmoetingsplek voor de mensen die hier wonen. Ik weet de verleiding te weerstaan om in de zon aan een picknicktafel te gaan zitten. Er is nog meer te zien. In de plinten van de bebouwing zie ik allerlei werkruimtes: ateliers, studio's maar ook een sportmedisch centrum. Bewegen en sporten in de buitenruimte lijkt hier wel een must. Overal zie ik mensen hardlopen, skaten, gebruik maken van sportattributen in het park.

Nu pas valt me op dat ik ook helemaal geen auto's zie. Het autoverkeer bevindt zich op de wegen aan de randen, maar hier binnenin het Middengebied zijn ze niet. Parkeren gebeurt in de parkeerhubs waar mij de grote hoeveelheid elektrische deelauto's opvalt. En verder mag je hier vooral lopen en fietsen. Het ademt rust en ruimtelijkheid uit. Nu begrijp ik waarom 'groen' het eerste woord was dat in mij opkwam. Maar 'kleurrijk' is misschien beter. Opgewekt loop ik terug naar het water en het horecapaviljoen. Ik vervolg het pad langs de Molenbeek, de Hei-tot-Maas-route. Een nieuw park voor Venlo. En een nieuw symbool van de gezonde stad. Een informatiebord leert mij over waterberging en de herwonnen biodiversiteit. Was ik me net nog aan het verwonderen over de innovatieve stedelijkheid, nu loop ik weer in de natuur en luister ik naar de vogels. Hier zijn stad en natuur duidelijk geen tegenpolen meer.

Al mijmerend loop ik langs het water verder het Middengebied in. Straks ga ik terug en trakteer ik mezelf op een Venloos biertje van de stadsbrouwerij. Ik kijk omhoog, de zon schijnt in Venlo. Dit is met recht een gebied om trots op te zijn.



Oude lint Tegelseweg



Vikingpad langs de Maas



VieCuri Medisch Centrum



Tegelseweg ter hoogte van het Veilingterrein



De spanten op het Veilingterrein



Gilde Opleidingen



Hagerlei



Vlonderpad langs de Molenbeek



Fontys Hogeschool

1. INLEIDING

Het Middengebied is een bijzonder stadsdeel in het zuiden van Venlo. Het gebied heeft regionaal grote betekenis vanuit zorg, onderwijs en sport. Dagelijks wordt het gebied door duizenden mensen bezocht. Kenmerkend voor het Middengebied is het zakelijke karakter met een functionele structuur van eigenstandige grootschalige terreinen.

Een belangrijk momentum dient zich aan om het Middengebied vergaand om te vormen naar een gezond en levendig stadsdeel met een sterke identiteit. De eerste stap hiervoor is gezet door gebiedsontwikkelaar JPO, eigenaar van het oude Veilingterrein. Het Veilingterrein staat al geruime tijd leeg. Het biedt 7 hectare aan mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen en vormt de focus voor dit ambitiedocument. JPO kiest er echter nadrukkelijk voor om het Veilingterrein te gaan ontwikkelen vanuit de ambities van de stad en de grote maatschappelijke opgaven waar Venlo voor staat. Daarbij biedt de centrale ligging in het Middengebied ongekende kansen. Grootschalige voorzieningen als VieCuri Medisch Centrum, Fontys Hogeschool, Gilde Opleidingen en College Den Hulster (OGVO) grenzen aan het Veilingterrein.

JPO is zo'n anderhalf jaar geleden een proces gestart om verbindingen te leggen met de gemeente en de grote voorzieningen. Ieder van deze gebiedspartners staat voor grote uitdagingen om te kunnen blijven voldoen aan de snel veranderende omstandigheden. De onderlinge gesprekken brachten veel kansen aan het licht. Het besef is ontstaan dat het Middengebied een reuzensprong kan maken wanneer de krachten worden gebundeld en vanuit een gemeenschappelijk perspectief kansen worden benut.

JPO en de gemeente Venlo hebben daarom het initiatief genomen om samen met VieCuri, Fontys en Gilde de gemeenschappelijke ambities voor het gebied in beeld te brengen. Urban Xchange en BGSV zijn gevraagd dit uit te voeren. In het afgelopen jaar zijn grote stappen gezet in een reeks gesprekken en gezamenlijke bijeenkomsten. De zoektocht heeft geleid tot nieuwe inzichten in de toekomstwaarde van het gebied en de ingrepen die nodig zijn om dit te bereiken. Dit ambitiedocument geeft het resultaat in tekst en beeld.

In het document worden de ambities beschreven voor de overkoepelende gebiedsidentiteit en voor de programmatische en ruimtelijke inrichting van het Middengebied. Tezamen bieden ze een strategische kader voor de lange termijn: een gemeenschappelijke visie op de toekomst die als een kompas richting geeft aan nieuwe ontwikkelingen in het gebied.

Het ambitiedocument geeft dus geen uitwerkingen voor andere deelgebieden. Dat blijft ook de verantwoordelijkheid van de verschillende eigenaren. Vanuit de gemeenschappelijkheid wordt hier nu eerst een hecht ruimtelijk raamwerk voorgesteld waarbinnen de verschillende gebiedsdelen in eigen tempo een herontwikkeling kunnen doormaken. Met een robuust kader wordt zo maximaal ruimte geboden aan adaptatie en flexibiliteit. Voor het Veilingterrein wordt wel een doorkijk gegeven. Het Veilingterrein heeft immers een strategische positie centraal tussen het ziekenhuis en de onderwijsvoorzieningen. Wat hier gaat gebeuren is essentieel voor het hele Middengebied.

Dit ambitiedocument begint in Hoofdstuk 2 met een beschrijving en analyse van het Middengebied. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 3 de gebiedsidentiteit van het toekomstige Middengebied geformuleerd vanuit gemeenschappelijke thema's en waarden. Daarna worden de ambities voor programma in Hoofdstuk 4, gezonde leefomgeving in Hoofdstuk 5 en ruimte in Hoofdstuk 6 beschreven, waarin de focus meer verschuift naar de ontwikkeling van het Veilingterrein. Tenslotte wordt in Hoofdstuk 7 ingegaan op het vervolg.

“Als JPO creëren we graag gezonde leef- en werkomgevingen die inspireren en doen verwonderen. Plekken die ontstaan vanuit een visie en waar dus niet het vastgoed, maar juist het concept en het ecosysteem voor lange tijd het verschil maken. Dit is wat we graag achterlaten. Dat kan alleen door de mens centraal te stellen. In al ons doen en zijn is de menselijke maat onze toetssteen. In onze projecten, maar ook in onze samenwerking. Want wij geloven in samen. Door met elkaar een visie te ontwikkelen ontstaan projecten die verbinden. Niet vanuit ratio, maar vanuit het hart. Zo ontstond ook de visie voor het Middengebied. Een integrale visie die ontwikkeld is met de bestaande gebiedspartners, met ‘ons Veilingterrein’ als belangrijke aanjager.

Deze gedragen visie ziet toe op een groene en inspirerende omgeving, waar je graag wil werken, wonen en studeren en die uitnodigt om te bewegen en ontspannen. Een uitnodigende plek die de hei met de Maas en het stadscentrum verbindt en die mensen van ver uit de regio aantrekt om er voor korte en langere tijd te verblijven. Een hernieuwd stuk stad waar, aanvullend aan de bestaande ecosystemen, een community van bedrijven, instellingen en overheid zichtbaar samenwerken aan een gezondere toekomst. Een innovatief stuk Limburg waar mensen dagdagelijks met passie werken aan de verbetering van gezondheidszorg en onderwijs en waar “de gezondste regio” een gezicht krijgt.

Op deze manier creëren we bij JPO ruimte. Ruimte voor verbinding, gezondheid en innovatie. Ruimte voor verwondering, balans en openheid. Ruimte voor jezelf, maar ook voor elkaar. Zo realiseren we toekomstwaarde. Zo creëren we ruimte voor geluk”.

GARD STALS | DIRECTEUR JPO

“Het is een buitengewoon goed initiatief van de eigenaar van het gebied om aan de voorkant zowel de gemeente als de omliggende partijen te betrekken bij de denkrichting. Dit stelt de gemeente in staat om al in een vroegtijdig stadium een meedenkende rol te pakken. Samen met de betrokken partijen ligt er een mooi potentieel om kansen te verzilveren binnen de maatschappelijke opgaven op het gebied van gezondheid, onderwijs en economie. Wij zijn daar als gemeente bijzonder blij mee!”.

ERWIN BOOM | WETHOUDER ECONOMIE, ARBEIDSMARKT EN HOGER ONDERWIJS
GEMEENTE VENLO

“De voorliggende ambitie schetst een wenkend perspectief voor het veilingterrein om als vliegwieltje te fungeren voor het totale Middengebied. De Molenbeek als verbindende schakel dwars door het gebied geeft een nieuw elan en ondersteunt het motief van positieve gezondheid”.

FRANS SCHATORJÉ | WETHOUDER ZORG, WELZIJN EN ONDERWIJS
GEMEENTE VENLO

VieCuri Medisch Centrum is een topklinisch ziekenhuis. Dit betekent dat VieCuri excellente, topklinische patiëntenzorg biedt met veel opleidingsmogelijkheden voor nieuw zorgtalent en waarbij medisch specialisten en verpleegkundigen wetenschappelijk onderzoek uitvoeren.

Het Veilingterrein heeft een strategische positie centraal tussen het ziekenhuis en de onderwijsvoorzieningen. Het versterken van de verbinding tussen zorg en onderwijs spreekt VieCuri zeer aan. Een ontwikkeling van het gehele gebied waar VieCuri onderdeel van is, zal bijdragen aan het verstevigen van de topklinische status. Dit ambitiedocument geeft richting aan een droom waar VieCuri als ziekenhuis realistisch in blijft staan en de kansen ziet als een gezamenlijke opgave.

“Wij werken samen met patiënten en onze zorgpartners in ketens. Samen investeren wij in de gezondheid van de inwoners van Noord-Limburg. De richting die wordt geschetst waarbij positieve gezondheid centraal staat, kunnen wij onderschrijven. Het stimuleren van een gezonde levensstijl en preventie is enorm belangrijk voor het toegankelijk en betaalbaar houden van onze medisch specialistische zorg. Dit ook in een fysieke omgeving die bijdraagt aan de bevordering van de gezondheid voor zowel patiënten als medewerkers, samen met de aldaar aanwezige partners. Onze gezondheid is onze gezamenlijke investering.”

IJSBRAND SCHOUTEN | VOORZITTER RAAD VAN BESTUUR VIECURI MEDISCH CENTRUM

2. EEN UITDAGENDE OPGAVE

2.1 Gezamenlijke ontdekkingstocht

In de afgelopen tijd zijn we als gebiedspartners gezamenlijk op ontdekking gegaan met het streven om een gemeenschappelijke kijk op de kansen en opgaven van het Middengebied te benoemen. Die ontdekkingstocht bestond uit een reeks onderlinge gesprekken en gezamenlijke brainstormsessies.

Wat we zien is een bijzonder gebied dat op een aantal fronten afwijkt en onderscheidend is van de rest van de stad. Het besef bij de gebiedspartners is gegroeid dat het toekomstperspectief van het Middengebied ligt bij (a) het versterken en aanvullen van het al aanwezige onderscheidende profiel, (b) het verbinden met elkaar en het doorbreken van de beperkende ruimtelijke structuur en (c) het beter verbinden met de stad Venlo als geheel.

Het gedeelde besef om vanuit een gemeenschappelijke toekomstvisie kansen te benutten maakt het mogelijk om een doorbraak te realiseren en het gebied daadwerkelijk te vernieuwen. Dat gaat in de eerste plaats om een gedeelde conceptuele visie: het met elkaar vaststellen waarin het gebied kan uitblinken. Wat kan het exceptionele verhaal zijn waarin het Middengebied zich onderscheidt?

De gezamenlijke ontdekkingstocht heeft de overtuiging opgeleverd dat het gebied kan excelleren in positieve gezondheid waarin de mens centraal staat. Het gaat bij positieve gezondheid onder meer om gedragsverandering, preventie, bewegen, mentale gezondheid, gezonde voeding en innovatieve concepten en producten. Als vestigingsgebied van grote regionale voorzieningen in zorg en onderwijs biedt deze omgeving een podium en kennisnetwerk voor vernieuwingen op het snijvlak van zorg, onderwijs en wonen. Het leidmotief van positieve gezondheid biedt allerlei kansen voor nieuwe programma's, nieuwe samenwerkingen en nieuwe ideeën over de inrichting van de omgeving.

In de tweede plaats gaat het om een gedeelde ruimtelijke visie. Er is duidelijk sprake van een wens om naar elkaar toe te bewegen, de gesloten terreinen te openen en naar buiten te richten. De behoefte is bij alle partijen om het groene karakter te versterken en het gehele gebied in te richten als een gezonde groene leefomgeving dat goed is voor mens, klimaat en biodiversiteit. Tegelijkertijd is er de behoefte om de ontmoetingsfunctie te verstevigen met het inbrengen van meer stedelijkheid. Het toevoegen van de woonfunctie voor bepaalde doelgroepen is daarbij een gedeelde ambitie.

Een gezamenlijke conclusie van de ontdekkingstocht is dat er een gemeenschappelijke gebiedsidentiteit nodig is waarin alle ambities voor de toekomst worden verwoord. Voordat we toekomen aan het beschrijven van die gemeenschappelijke identiteit is het goed om stil te staan bij de uitdagingen die daar onder liggen. In dit hoofdstuk gaan we in op de bewegingen in het gebied zelf en de grotere maatschappelijke uitdagingen waar de stad voor staat. In hoofdstuk 3 gaan we verder in op de ruimtelijke uitdagingen. Het uitgangspunt is dat het ontwikkelperspectief voor het Middengebied en het Veilingterrein wordt verbonden aan deze uitdagingen.

2.2 Ontwikkelingen in het gebied

Het gebied is niet statisch. Een aantal ontwikkelingen komt hoe dan ook op het gebied af, met name in het westelijke deel van het Middengebied. Zo zijn VieCuri, Fontys, Gilde en OGVO ieder voor zich op strategisch niveau bezig met de veranderende vraag naar zorg en onderwijs.

Dit leidt in de eerste plaats tot strategische huisvestingsvraagstukken bij de grote voorzieningen. Ontwikkelingen aan de vraagzijde geven immers nieuwe inzichten over waar de fysieke omgeving aan moet voldoen. Het leidt bij de een tot aanpassingen aan gebouwen en bij de ander zelfs tot vergaande plannen voor een strategische vernieuwing van de huisvesting. Zo is Fontys bezig met een nieuwe visie op haar campusomgeving waarbij nadrukkelijk wordt nagedacht wat de meest optimale leer- en onderzoeksomgeving is voor talentontwikkeling. Het wensbeeld is een centrale 'sticky campus' als basis voor alle opleidingen in techniek, business, logistiek, zorg en educatie. Diverse voorzieningen moeten zorgen voor een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Daarnaast wil Fontys in Venlo diverse fieldlabs ontwikkelen: hybride leeromgevingen dicht bij het werkveld.

Ook voor VieCuri is de fysieke omgeving onderdeel van de toekomststrategie. Naast zorg gerelateerde functies heeft ook de buitenruimte daarbij grote betekenis. Enerzijds gaat dit over het vergroenen van de buitenruimte die momenteel vooral door maaiveldparkeren wordt ingenomen. Een aangename en groene verblijfsomgeving stimuleert positieve gezondheid en preventie, thema's die voor het ziekenhuis steeds belangrijker worden. Een gestapelde en geclusterde parkeeroplossing creëert benodigde ruimte. Anderzijds heeft het ook een relatie met de benodigde maatregelen om VieCuri beter te beschermen tegen hoogwater (zie hierna).

In de tweede plaats is een aantal ingrepen in de infrastructuur te verwachten. De grootste ingreep zal de dijkverbetering bij de Maas zijn om het achterland beter te beschermen tegen hoogwater als gevolg van de klimaatverandering. Het verhogen (of verleggen) van de Maasdijk is in eerste instantie een project van Rijkswaterstaat en het Waterschap. De urgentie van maatregelen is met de hoge waterstand van de Maas en de evacuatie van het ziekenhuis in juli 2021 voor iedereen duidelijk. Wanneer en hoe dit gaat gebeuren is nog niet bekend. In dit ambitiedocument wordt niet op het project van de Maasdijk zelf ingegaan. Wel

“Gilde Opleidingen ziet voor het Middengebied een unieke kans in het meer vermengen, versterken en uitbreiden van de activiteiten rondom, en in harmonie met, het voormalige Veilingterrein. Juist het mengen van verschillende functies zorgt voor een unieke aantrekkingskracht. Daarbij geeft een aantrekkelijk groen en vitaal gebied - naast kansen voor aangenaam wonen, werken en studeren - ook kansen voor leisure, wellness, sport, vitaliteit en horeca-activiteiten. Én voor opleidingen.

De samenwerking tussen de aanwezige zorg- en onderwijsinstellingen kent een goede basis. Zowel onderwijs- als zorginstellingen maken gebruik van elkaars kennis, kunde en faciliteiten op gebied van zorg en vitaliteit. Nu, met de huidige inrichting, zorgt het Veilingterrein nog voor fysieke barrières. Het meer in de nabijheid positioneren van eenieders functie zal de samenwerking bevorderen. Deze strekt zich niet ‘sec’ uit tot het domein van zorg en vitaliteit. Er liggen immers in de volle breedte kansen voor het grijpen.

Zo is de aanwezige brede basis voor engineering en logistiek kansrijk voor verdieping naar Zorgtechnologie, Zorglogistiek, Smart Logistics, Smart Industry, Greentechnology, etc. Het is daarom van belang de reeds bestaande samenwerking en bestaande nabijheid tussen onderwijs en kennisinstellingen onderling te versterken, en ook fysiek nog dichter bij elkaar te brengen en te positioneren. Denk hierbij aan een MBO/HO centrum voor Engineering en Logistiek. Maar ook het nabij vormgeven van ICT en International Business opleidingen biedt kansen. Deze kristallisatiepunten bieden eveneens kansen voor innovatie met regionale (MKB) bedrijven en instellingen.

Kortom, het Middengebied herbergt unieke kansen om een Hotspot voor Venlo en omgeving te worden. Een goede verbinding met de omgeving - zoals met het centrum van Venlo en het station, maar ook met de uitvalswegen A73 en A74 - is daarvoor wel randvoorwaardelijk.”

MARTIJN VAN DER PUTTEN EN NICKY SCHMEITS | GILDE OPLEIDINGEN

wordt vanuit een breder perspectief naar opgaven en koppelkansen gekeken waaronder het herinrichten van de buitenruimte en het verleggen van de Tegelseweg. Mogelijk kan meerwaarde ontstaan wanneer zowel ruimte wordt geboden aan de ambities van Rijkswaterstaat en Waterschap als aan die van VieCuri en de rest van het Middengebied. Een andere ontwikkeling is de planvorming voor een warmtenet met Maaswater als bron (aquathermie) voor de wijk Hagerhof-Oost. De gemeente Venlo werkt in dit project samen met andere partijen waaronder Woonwenz en Enexis. De woonwijk grenst aan het Middengebied en mogelijk liggen er koppelkansen.

In de derde plaats kan het gebied een volledige transformatie van het Veilingterrein tegemoet zien. Het gebied ligt strategisch tussen de voorzieningen en kan met een nieuwe invulling een keerpunt vormen voor dit deel van de stad. Eigenaar JPO heeft (gezien de ligging en kansen) het initiatief genomen voor dit ambitiedocument waarbij nadrukkelijk de verbinding met de partijen in de omgeving is gelegd. Met de handen op elkaar van deze partijen kunnen de ambities worden uitgewerkt in een ruimtelijke visie en (vervolgens) in uitvoeringsgerichte plannen.

2.3 Stedelijke opgaven

Ook de omgeving is niet statisch. Sterker nog, de wereld om ons heen verandert razendsnel en in gebiedsontwikkelingen heb je altijd te maken met onvoorspelbare bewegingen. Om die reden is een dichtgetimmerd plan ook niet verstandig en moet je altijd adaptatie en flexibiliteit inbouwen. Vanuit doorgaande trendontwikkelingen zijn echter wel de grotere stedelijke opgaven te schetsen. Deze hebben vanzelfsprekend effect op de mogelijkheden voor het Middengebied.

Demografie

Venlo als gemeente telt ruim 100.000 inwoners, waarvan 87.000 in de stad (inclusief de stadsdelen Blerick en Tegelen). Voor de komende vijftien jaar is een lichte groei van 2% voorzien waarna een lichte daling is te verwachten. De bevolkingsopbouw wijkt enigszins af van het landelijke gemiddelde met relatief minder jongeren en meer ouderen. Venlo en in het bijzonder de regio krijgt naast een bescheiden bevolkingsgroei te maken met een sterke vergrijzing. De bevolkingspiek zit nu in de groep 55-60 jaar en dit betekent dat in de komende 20-30 jaar de groep 75+ in omvang gaat verdubbelen. Daarmee zal de zorgvraag – preventief, curatief en palliatief – zeer sterk zal groeien in onze regio. Daarnaast is de zorg één van de meest vergrijpsde beroepsgroepen in de regio, samen met het onderwijs, de bouw en het openbaar bestuur. In combinatie met de sterke groei van de regionale zorgvraag is het essentieel dat we (a) nieuwe zorgmedewerkers (van verpleegkundige tot chirurg en van diëtist tot fysiotherapeut) gaan boeien en binden, en (b) het ecosysteem van effectieve en innovatieve gezondheidszorg volop de ruimte geven.

Voor de stad is het belangrijk om jongeren vast te houden met het bieden van goede perspectieven. Daarbij speelt mee dat het opleidingsniveau lager ligt dan het Nederlandse gemiddelde van 20% laag, 39% middelbaar en 41% hoog opgeleid. In Venlo is dit 34%, 42% en 24%. Omdat universiteiten niet om de hoek liggen trekken hoogopgeleide jongeren nog vaak weg. Met de komst van een vestiging van Universiteit Maastricht in Venlo en het uitbreiden van het HBO-aanbod zijn er al stappen gezet om deze trend te keren. Er wonen circa 48.000 huishoudens in de gemeente Venlo. Naar verwachting zal dit aantal met 5% groeien naar 50.400 in 2035. Daarna is een lichte daling te verwachten. Het aantal huishoudens groeit (al jaren) relatief sneller dan het aantal inwoners, vooral doordat meer mensen alleen wonen. Ook het aantal eenoudergezinnen neemt toe. Voor de stad is het belangrijk om het woonaanbod te laten passen bij de veranderende vraag. Gericht kan gestuurd worden op het bouwen voor bepaalde doelgroepen. De vraag naar betaalbare woonruimte is onder meer groot bij jongeren en bij ouderen. Het is daarom belangrijk om specifieke woonconcepten te ontwikkelen die passend zijn bij de vraag.

Gezondheid

Mede in relatie tot welvaart en demografie is gezondheid een belangrijk thema in Venlo. In sociaaleconomische zin is sprake van achterstand bij delen van de Venlose bevolking. Binnen Nederland behoort Venlo tot de gemeenten met de laagste gemiddelde inkomensniveaus. Bepaalde gezondheidsproblemen zijn kenmerkend voor de bevolkingsopbouw. Met de vergrijzing in ogenschouw is de verwachting dat de vraag naar zorg zal toenemen (zie ook hierboven onder demografie). Als regio Noord-Limburg wordt echter vol ingezet op het ombuigen van de trend. Onder de vlag Gezondste Regio wordt met diverse sociale en economische programma's gebouwd aan de toekomst. Gezondheid wordt daarbij breed opgevat waarbij het niet alleen gaat om een gezond lichaam maar ook om mentale gezondheid, gezonde leefstijl, gezond bewegen, gezonde voeding en een gezonde leefomgeving.

Economie

Venlo is een centrumstad voor de regio waarbij geheel Noord-Limburg het verzorgingsgebied is. Als winkelstad heeft het grote aantrekkingskracht op Duitsers uit het nabijgelegen Ruhrgebied. Venlo is ook een stad van handel, transport, industrie en landbouwproducten. Er zijn veel MKB-bedrijven en onderling zijn er korte lijnen. De zorgsector en de innovatieve agrofood zijn groeisectoren. Met de Brightlands Campus Greenport Venlo (BCGV) worden serieuze stappen gemaakt in de opbouw van een kenniseconomie. De BCGV profileert zich op het gebied van gezonde voeding en future farming. Met de aanwezigheid van VieCuri, Fontys en Gilde liggen er voor het Middengebied kansen om een eigen profiel te ontwikkelen op het thema van gezondheidsbevordering.

Klimaat en biodiversiteit

Door de klimaatverandering zijn er verschillende opgaven die op gebiedsniveau vragen om maatgerichte oplossingen. Nederland kent meer natte en droge periodes en meer warmtedagen. Om Venlo klimaatbestendig te krijgen zet de gemeente Venlo nadrukkelijk in op de thema's water, droogte, hitte en biodiversiteit. Voor een gebiedsontwikkeling als het Middengebied betekent het dat gezocht wordt naar specifieke kansen voor klimaatbestendigheid. Opgaven liggen er rondom de dijkverhoging bij de Maas, het verbeteren van de Molenbeek en het vergroenen van het gebied (onder meer om water langer te bergen, verdroging tegen te gaan en hittestress te voorkomen). Ook liggen er kansen in het vergroten van klimaatbewustwording. Onder meer kan dit met het zichtbaar en beleefbaar maken van de beekloop en hemelwater in wadi's en het benutten ervan in pluktuinen, moestuinen en gevel/dakgroen. Tenslotte liggen er kansen om de biodiversiteit te versterken met natuurinclusief bouwen. Klimaat en biodiversiteit hebben veel met elkaar te maken; klimaatverandering heeft immers impact op de beplanting en het bodemsysteem in de buitenruimte.

Ruimtegebruik

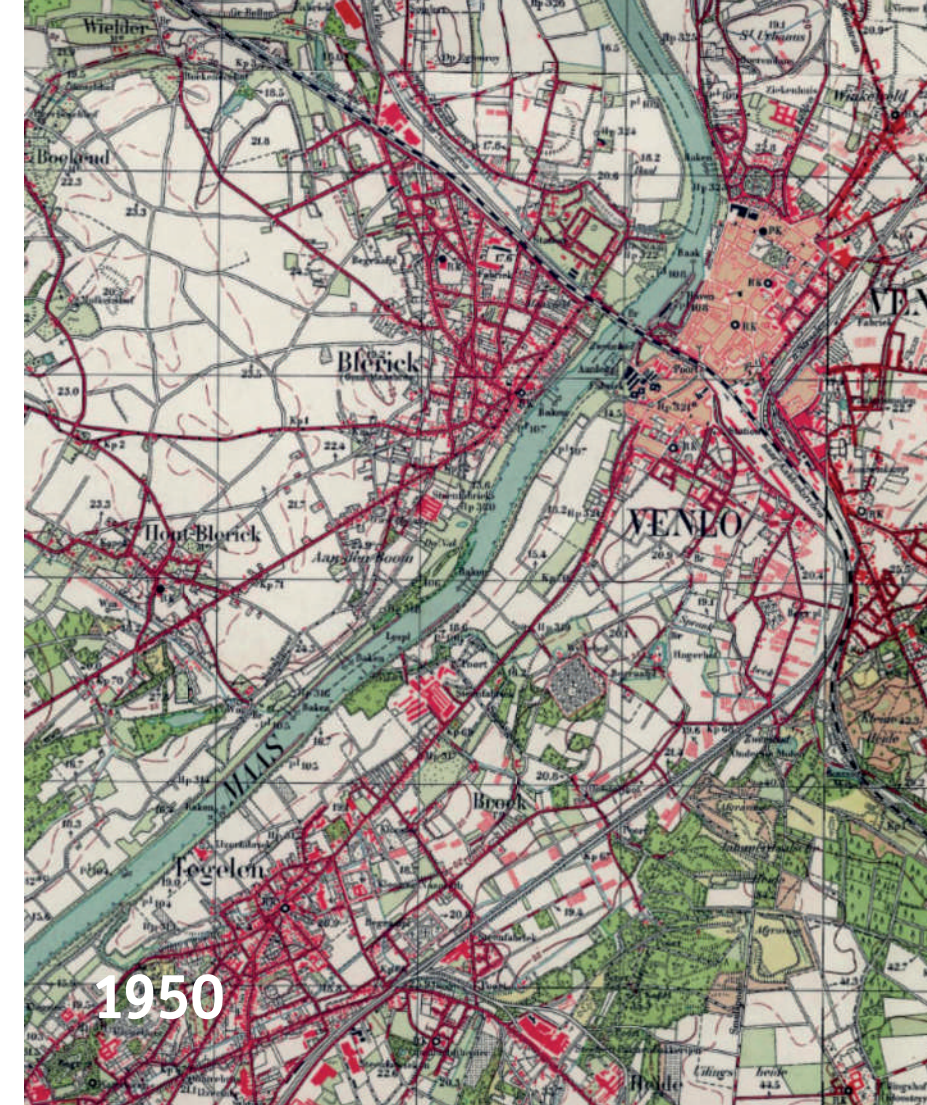
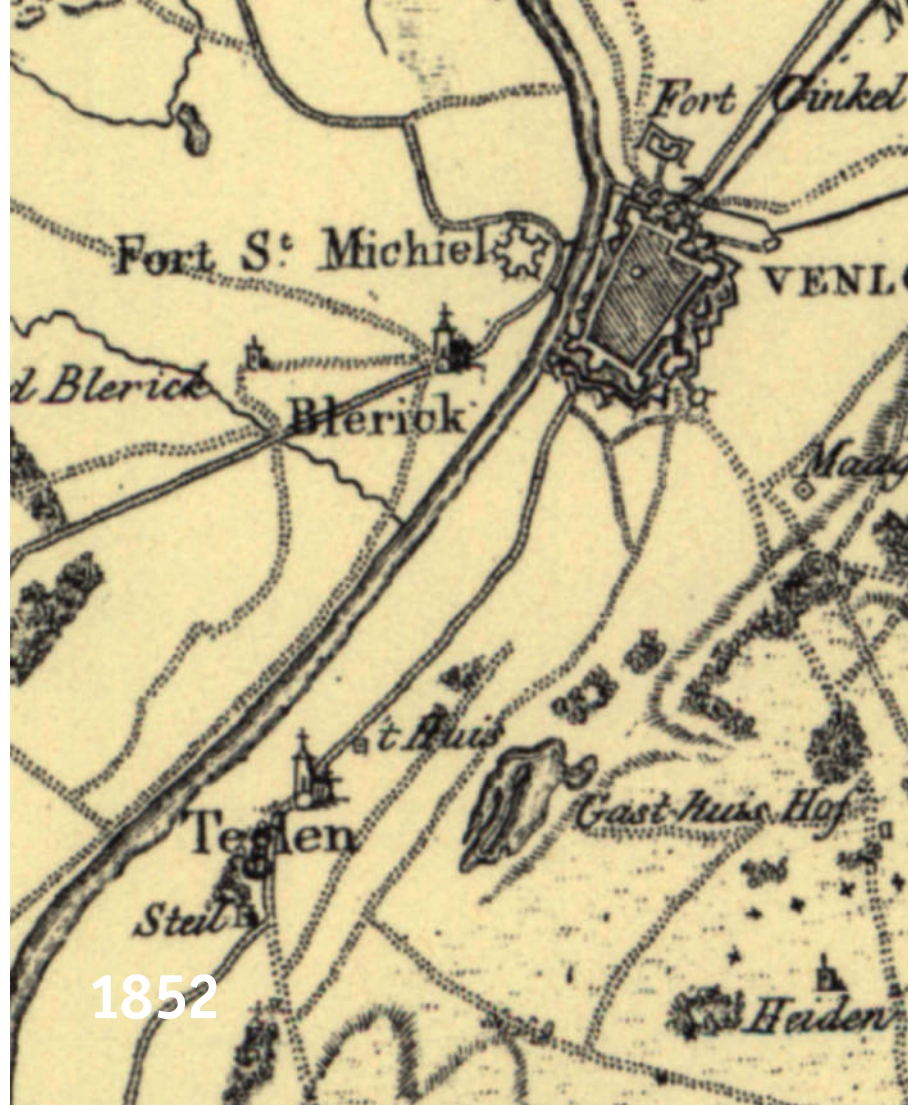
We zien grote veranderingen die leiden tot anders wonen, anders werken, anders leren, anders bewegen en anders leven. Vanuit al deze invalshoeken is een ander ruimtegebruik te verwachten dan wat nu de praktijk is in het Middengebied. Momenteel neemt bijvoorbeeld het maaiveld-parkeren een zeer groot oppervlakte in. Met slimmere oplossingen is een grote kwaliteitswinst te behalen. Dit ambitiedocument maakt de weg vrij voor het omvormen van het gebied waardoor het straks veel beter is ingericht op de veranderende vraagzijde. Het gaat hierbij om vernieuwen, verbinden en nieuwe betekenissen geven.

Duurzaamheid en circulariteit

Op het vlak van duurzaamheid en circulariteit legt Venlo de lat hoog. De gemeente heeft de ambitie om duurzame en circulaire hoofdstad te zijn. In 2030 wil Venlo bekend staan als 'stad waar innovatie plaatsvindt op het gebied van duurzaamheid en een gezonde circulaire economie'. Venlo is meer dan 'alleen maar' duurzaam, en combineert energievraagstukken met circulariteit en gezondheid. Het raadsprogramma 'Venlo circulaire en duurzame hoofdstad' strekt zich uit op veel thema's waaronder energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. De opgave is om in 2050 CO2 neutraal te zijn en om in 2030 60% CO2 te besparen. Ook in het Middengebied zal de lat hoog worden gelegd op deze thema's. Met nieuwbouw is veel winst te behalen in energiebesparing en CO2-reductie. De specifieke invulling naar keuzes voor de bouwphase en de exploitatiefase zal gebeuren in de uitwerking van de ontwikkelplannen. Kansen liggen er onder meer bij het aansluiten op het aquathermieproject voor de wijk Hagerhof-Oost waar een warmtenet wordt aangelegd met gebruik van Maaswater. Omdat nieuwe ontwikkelingen in het Middengebied aardgasvrij zullen worden gebouwd is een dergelijk circulair initiatief heel interessant. Belangrijk is verder dat het Middengebied een eigen profiel krijgt dat richting geeft aan de verdere uitwerking. Daarbij is het van grote waarde dat gezondheid en onderwijs hier samen komen. Van daaruit liggen er immers kansen om een innovatieve, inspirerende en gezonde omgeving te creëren en waar de verschillende partijen en de gemeente laten zien wat mogelijk is en wat waarde gaat opleveren. De ambities op dit vlak worden onder meer uitgewerkt in de hoofdstukken 4 en 5.

“Fontys Venlo heeft met de Bachelor Gezondheid een unieke opleiding in Nederland waarbij preventie, gezondheidsbevordering en (technologische) zorginnovaties centraal staan. Binnen de Bachelor Gezondheid pakken we gezondheidsinnovatie vraagstukken gezamenlijk met het werkveld op. Dit doen we in Professionele Werkplaatsen waarbij studenten, docenten en het werkveld in de praktijk samen werken aan oplossingen voor relevante en actuele vraagstukken. Op die manier stimuleren we de gezondheidsinnovatie en kunnen studenten zich ontwikkelen tot professionals voor de arbeidsmarkt. Zo profileert Fontys zich als kennispartner op het gebied van gezondheidsbevordering in regio Noord-Limburg. Partners van de bacheloropleiding Gezondheid bevinden zich voornamelijk in de sectoren zorg en welzijn, overheid en onderwijs. De positionering van Fontys in de directe omgeving van VieCuri en Gilde biedt mooie kansen voor verdere samenwerking.”

REMCO SCHAPENDONK | FONTYS HOGESCHOOL



3. EEN UITDAGEND GEBIED

3.1 Studiegebied

Het Middengebied wordt grofweg begrensd door de Maas, de Hagerhofweg/Waterhoenstraat, de spoorlijn Venlo-Roermond en de A73. Het gebied wordt doorsneden door de Tegelseweg (N271), een belangrijke verkeersader die Venlo verbindt met Tegelen en het snelwegennet.

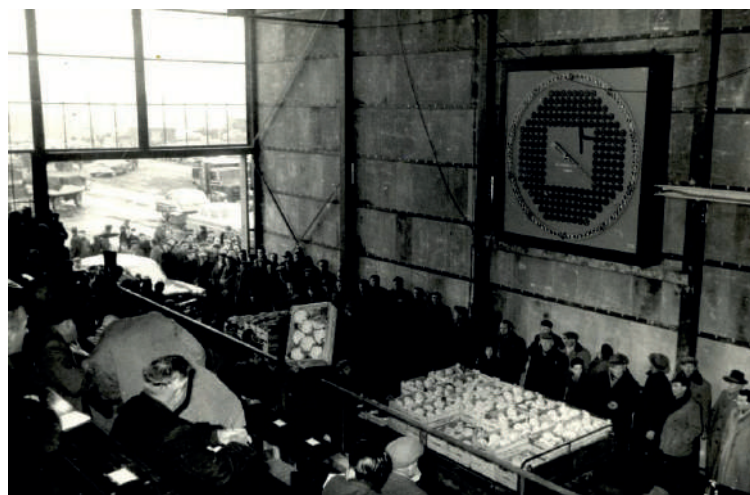
Het gebied vormt de zuidelijke poort naar Venlo. Een groot deel van het autoverkeer naar de stad wordt geleid via de Tegelseweg. Deze route vormt ook de lokale verbinding naar Tegelen, Steyl en Belfeld.

Het Middengebied zelf kent een functionele en gefragmenteerde inrichting die in de loop der jaren is ontstaan met de komst van voorzieningen die vanwege hun omvang een plek kregen aan de rand van de stad. Grootschalige voorzieningen als VieCuri Medisch Centrum, Fontys Hogeschool, Gilde Opleidingen en College Den Hulster (OGVO) zijn gevestigd in het westelijke deel van het Middengebied. Daartussen ligt het leegstaande voormalige Veilingterrein en een basisschool. Ten oosten van de Wylrehofweg vind je de algemene begraafplaats, een kinderdagverblijf, een klein bedrijventerrein, Kinderboerderij Hagerhof, een groene zone, Sportpark Vrijenbroek met hockey en atletiek en woningen langs linten.

Het grootschalige Middengebied grenst aan de meer kleinschalige woonbuurten in Venlo-Zuid. De strook met verschillende voorzieningen tussen Hagerhofweg en Waterhoenstraat vormt daarbij over circa 700 meter een brede overgangszone. In schaalgrootte hoort deze zone meer bij het Middengebied. In potentie kan deze zone minder een scheidslijn en meer de verbinding gaan vormen. Het is belangrijk om de ontwikkelingen in deze zone en het verdere Middengebied op elkaar af te stemmen. Dat geldt ook voor de sportvelden achter Den Hulster die mogelijk worden herontwikkeld.

3.2 Historie

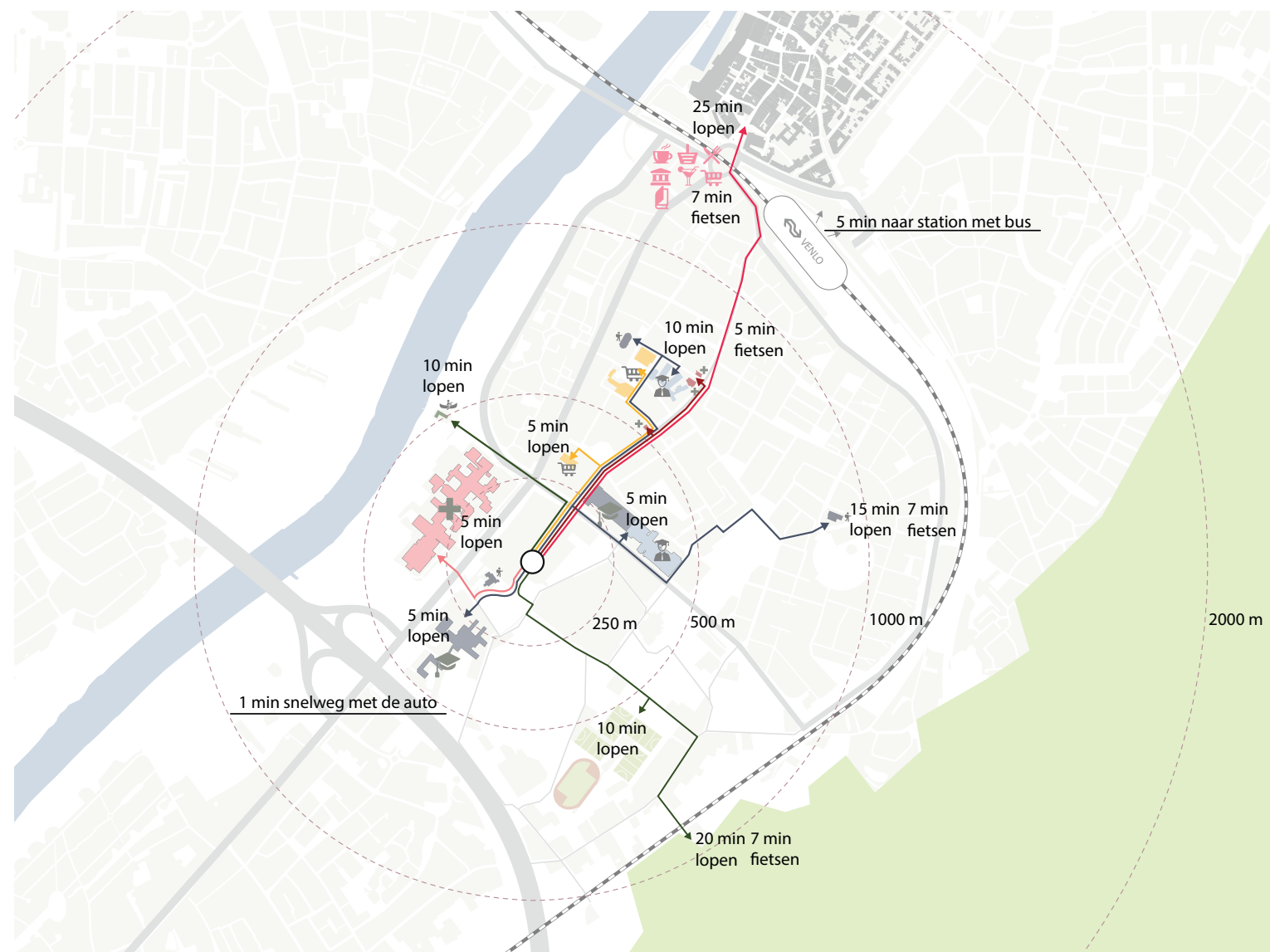
In vroegere tijden was dit een boereengebied tussen vestingstad Venlo en het dorp Tegelen. In de 19e eeuw werd de groei van Venlo en Tegelen ingezet met komst van industrialisatie en nieuwe verbindingen. De onderlinge verbindingsweg (de huidige Tegelseweg) werd in 1845 onderdeel van de verharde Rijksweg. Tussen 1888 en 1917 lag hier de tramlijn tussen Venlo, Tegelen en Steyl. In 1865 werd de spoorlijn Maastricht-Venlo geopend als onderdeel van de doorgaande verbinding naar Breda. Vanaf eind 19e eeuw is de stad Venlo ook ten zuiden van de spoorlijn gaan uitbreiden met woonbebouwing. Het Middengebied bleef daarbij een tussengebied dat geleidelijk werd ingenomen door functies die vanwege hun omvang een plek kregen aan de rand van de stad. In 1902 werd hier de Nieuwe Begraafplaats aangelegd. In 1959 kwam de Venlose Groente Veiling. In 1965 werd een kweekschool en kloosterinternaat geopend, die uiteindelijk overgingen in



historische foto Veilingterrein



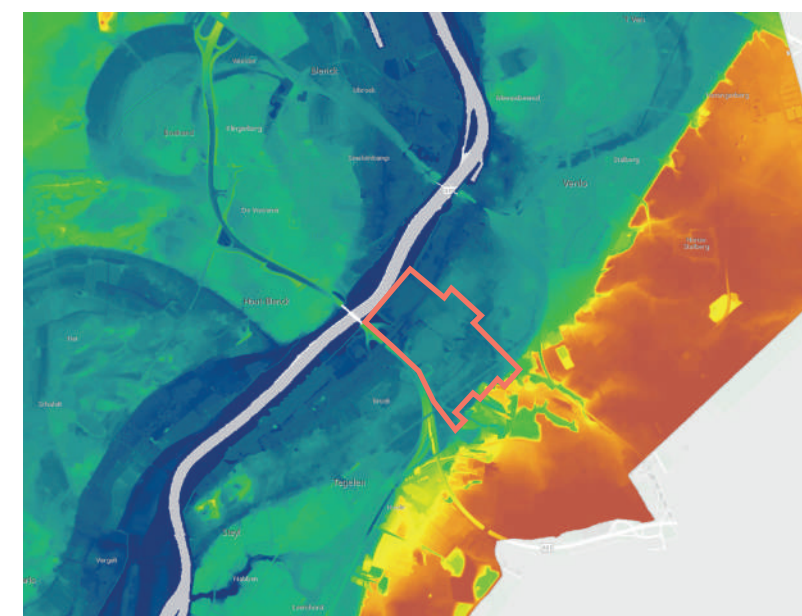
ligging in Venlo



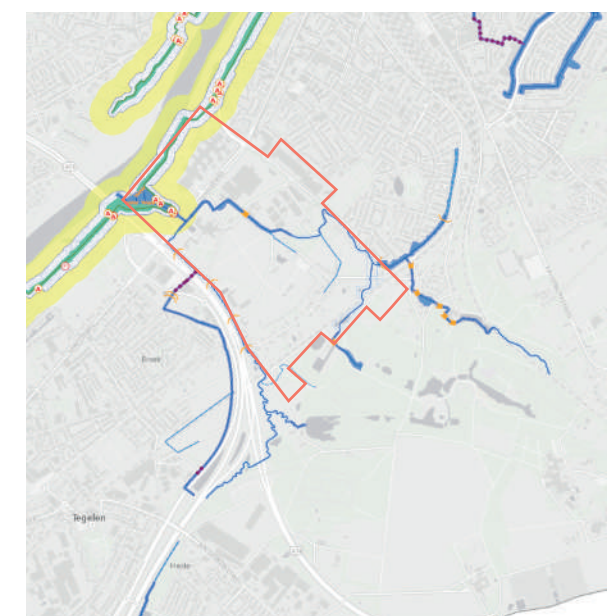
voorzieningen in de nabijheid



ligging in het landschap



hoogtekaart



water legger

Fontys Hogeschool Venlo. In 1984 werd aan de Maas het St. Maartensgasthuis geopend, inmiddels VieCuri. Het Middengebied is verder ingevuld met het bedrijventerrein Hagerhof, Sportpark Vrijenbroek (hockey en atletiek), een natuur- en recreatiegebied (met milieueducatiecentrum en kinderboerderij) en woningbouw (lintbebouwing langs de Natteweg). Sinds het doortrekken van de A73 (2007) en A74 (2012) ligt het Middengebied direct aan de snelweg.

3.3 Landschappelijke ligging

Het Middengebied ligt tussen het Maasdal en de hoger gelegen Jammerdaalse Heide. Het landschap van de Maas met haar uiterwaarden is de belangrijkste landschappelijke en recreatieve drager van Venlo. De Jammerdaalse Heide is gelegen op het hoogterras met de kenmerkende steilrand. De Molenbeek, de Wittebeek en de Wylrebeek ontspringen op het hoogterras tussen Venlo en Tegelen en stromen via het Middengebied naar de Maas.

In de afgelopen jaren zijn de beken gerevitaliseerd om een ecologische verbinding te maken tussen de Jammerdaalse Heide en het Maasdal. Delen van de beek zijn overkluisd en vormen een barrière voor zoogdieren en amfibieën. Op veel plekken is er nog te weinig ruimte voor een natuurlijke inrichting van de beek. Veel opgaand struweel en bomen zorgen voor beschaduwing van de beek en een slechte waterkwaliteit. Rondom de Natteweg/Hagerhofweg zijn vlinderpaden aangelegd om de beek beleefbaar te maken. Meer richting de Tegelseweg is de Molenbeek nauwelijks beleefbaar doordat grote delen ontoegankelijk zijn voor recreanten.

Door de historische ontwikkeling is het Middengebied een gefragmenteerd gebied van afgezonderde percelen met elk een eigen programmatische invulling. In landschappelijke zin zijn het 'kamers' die worden omringd door smalle wegen met een kenmerkende boomstructuur.

3.4 Karakterschets

Het Middengebied heeft een suburbane uitstraling waar veel mensen dagelijks doorheen rijden of komen voor één van de bestemmingen. Het westelijke deel van het gebied, met onder meer het ziekenhuis en de onderwijsvoorzieningen, ziet verreweg de meeste mensen. De brede en drukke Tegelseweg is daarbij dominant aanwezig. De weg vormt de belangrijke verbinding voor autoverkeer tussen het centrum van Venlo en de oprit naar de A73 en Tegelen. Gemiddeld maken circa 31.000 motorvoertuigen (mvt) per etmaal gebruik van de Tegelseweg. Van dit aantal zijn circa 11.500 mvt (37%) bestemmingsverkeer (circa 7.000 VieCuri en circa 4.500 Fontys + verkeer Hagerhofweg).

Tegelijk vormt de weg met al dat verkeer een harde scheidslijn tussen VieCuri Medisch Centrum en de rest van het Middengebied.

Aan de oostzijde van de Tegelseweg liggen onder meer de Fontys Campus en het voormalige Veilingterrein. Ten noorden van het Veilingterrein zijn onder meer Gilde Opleidingen en College Den Hulster gevestigd in de zone tussen Hagerhofweg en Waterhoenstraat. Gevoelsmatig - en in zekere zin ook functioneel en ruimtelijk - behoort deze zone bij het Middengebied. Verder naar het oosten wordt het minder druk in het Middengebied en komen mensen er vooral voor een specifieke bestemming. Voor inwoners van Venlo is dit deel ook een recreatief buitengebied met groen, een kinderboerderij en een sportpark met hockey en atletiek. Langs de Natteweg, Hagerlei en Wittendijkweg liggen woningen. Buiten deze lintbebouwing heeft het Middengebied geen woonbestemming.

Al met al bestaat het gebied uit een functionele en fragmentarische inrichting in grote percelen. De losse onderdelen hebben geen ruimtelijke of functionele samenhang vanuit een gemeenschappelijke identiteit. Delen van het gebied zijn inmiddels verouderd. Het lege Veilingterrein, met 7 hectare prominent gelegen te midden van de grote voorzieningen, ligt te wachten op een nieuwe bestemming.

3.5 Sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen

De stap naar de gemeenschappelijke identiteit begint met het benoemen van sterktes en zwaktes, en van kansen en bedreigingen. Die worden weergegeven in het schema.

Sterktes

- Grote instituten, gebiedspartners
- Kernlocatie voor zorg, onderwijs en sport
- Veel dagelijkse gebruikers, veel dynamiek
- Goede bereikbaarheid auto en fiets
- Veel ruimte voor ontwikkeling
- Landschappelijke structuur, groen en water
- Campusachtige setting
- Veilingterrein in centrum, 7 ha potentie

Zwaktes

- Functionele inrichting
- Naar binnen gekeerde enclaves
- Geen onderlinge samenhang
- XL-beleving, geen menselijke maat
- Gevoel van randgebied stad, overgangszone
- Langjarige leegstand Veilingterrein
- Autowereld, Tegelseweg dominant
- Beperkte bereikbaarheid OV

Kansen

- Venlo groeit
- Momentum voor verandering groot gebied
- Draagvlak bij gemeente
- Inzet op grote stedelijke opgaven
- Draagvlak bij gebiedspartners
- Inzet op nieuwe toekomststrategie
- Wil om te verbinden en synergie te creëren
- Wonen, verblijven als toegevoegde waarde
- Gezondste Regio: gezondheid als thema
- Warmtenet obv aquathermie Hagerhof-Oost
- Dijkverzwaring geeft koppelkansen
- Enthousiasme bij partijen om te vestigen

Bedreigingen

- Marktrisico: achterblijvende vraag
- Pad-afhankelijkheid inrichting dijk en weg
- Pad-afhankelijkheid keuzes gebiedspartners
- Geen eigendom op strategisch punt
- Lange termijn draagvlak en commitment



4. EEN NIEUWE GEBIEDSIDENTITEIT

4.1 Kiezen voor een nieuwe richting

Het Middengebied is een fascinerend stuk stad in Venlo. Als vestigingsplek van omvangrijke regionale voorzieningen in zorg en onderwijs heeft het gebied grote inhoudelijke betekenis. Tegelijk is sprake van een verouderde ruimtelijke structuur. Het gebied is opgedeeld in grootschalige fragmenten met elk een eigen invulling. Het ontbreekt daarbij aan onderlinge samenhang en een gemeenschappelijk verhaal. Kansen voor groei en innovatie worden hierdoor gemist. De gebiedspartners zijn echter ambitieus en zien dat het gebied veel potentie heeft om vergaand te vernieuwen. Vanuit de verschillende ambities van partijen is daarbij behoefte aan een gemeenschappelijke richting en het doorbreken van (ruimtelijke) belemmeringen.

Om goed richting te kunnen geven aan de gebiedstransformatie is het Middengebied gebaat bij een helder toekomstperspectief en een overtuigend geformuleerde en gedragen identiteit. Het gebied heeft een ziel en een karakter nodig. De praktijk leert dat gebieden met een sterke identiteit in staat zijn betekenis te geven aan gebruikers en mee te kunnen bewegen met de toekomst. Een gemeenschappelijk gedragen gebiedsidentiteit geeft als stip op de horizon duidelijkheid, en werkt als een kompas voor de gewenste ontwikkelrichting. Met het vizier op dat kompas kunnen nieuwe ontwikkelingen de ruimte krijgen – zolang ze passen bij de gewenste identiteit en deze gaan versterken.

Een nieuwe identiteit is dus ‘kiezen voor een richting’, en gaat over de essentie van het gebied. Deze komt echter niet ‘zomaar’ uit de lucht vallen, en is ook niet ‘zomaar’ op de tekentafel bedacht. Een nieuwe gebiedsidentiteit bouwt in de eerste plaats voort op wat er al is – fysiek natuurlijk, maar ook in de beleving van betrokkenen. Vanzelfsprekend is op deze plek de aanwezigheid van zorg, onderwijs en sport van groot belang. Deze thema’s zijn van grote waarde voor de stad en zullen altijd een bepalende identiteitsdrager van het Middengebied zijn. Daarnaast is het belangrijk wat in de verdere stad gebeurt en welke kansen daaruit voortvloeien. Diverse organisaties in Venlo zien de potentie van het Middengebied als innovatieve hotspot rondom de genoemde thema’s en willen graag meedoen. Het enthousiasme draagt bij aan de verbeelding van de sfeer en het karakter.

In de tweede plaats wordt de identiteit bepaald door keuzes over de toekomstrichting. Een deel van die keuzes wordt bepaald door de grotere opgaven en ambities van de stad en de regio. Denk hierbij aan de ambities om economisch te vernieuwen en talenten te binden. Ook thema’s als een groene en gezonde verstedelijking, een nieuw mobiliteitsconcept en een gevarieerd woonprogramma zijn bepalend. Andere keuzes komen voort uit het doorlopen traject met de gebiedspartners. De gesprekken met hen gingen over passende thema’s en kernwaarden voor het Middengebied en het Veilingterrein. Maar ze gingen ook heel concreet over het toekomstige gebruik en de toekomstige ruimtelijke inrichting.

De volgende keuzes vormen de basis voor de nieuwe gebiedsidentiteit van het Middengebied:

- GEZOND | positieve gezondheid, groene leefomgeving, zorgvoorzieningen, sport
- ONTWIKKELEN | kennis, onderwijs, innovatie, leven lang leren, economische kansen
- EIGENAARSCHAP | wonen en verblijven
- DIVERS | mix van doelgroepen
- ONTMOETEN | in de buitenruimte en voorzieningen
- VERRASSEND | uitstraling van hoge ontwikkelkwaliteit
- DUURZAAM | klimaatbestendig, natuurinclusief, maatgerichte oplossingen
- AUTOLUW | voorrang voor voetgangers en fietsers
- PLACEMAKING | ruimte voor bijzondere initiatieven

4.2 Kernboodschap

De kern van de nieuwe identiteit luidt als volgt:

Met het Veilingterrein voorop wordt het Middengebied wordt omgevormd tot een nieuw gemengd stadsdeel en kennisdistrict dat excelleert in positieve gezondheid. Daarbij staat de gezonde mens centraal. Het gaat dan onder meer om gedragsverandering, preventie, bewegen, mentale gezondheid, gezonde voeding en innovatieve concepten en producten. Het gebied is toekomstbestendig ingericht als een aangename, gezonde en groene leefomgeving die goed is voor mens, klimaat en biodiversiteit. De focus op positieve gezondheid versterkt de ambities van de Gezondste Regio. Het Middengebied is het vestigingsgebied van grote regionale voorzieningen in zorg en onderwijs. Zij bieden een podium en kennisnetwerk voor vernieuwingen op het snijvlak van zorg, onderwijs, wonen en werken. Mogelijkheden ontstaan voor innovatieve ‘denkers’ en praktijkgerichte ‘doeners’ (in onderwijs en nieuwe economische activiteiten) vanuit crossovers met (hightech) maakindustrie en horeca.

Deze kernboodschap wordt hierna uitgewerkt.

4.3 Thema’s en waarden van de nieuwe identiteit

Om de essentie van het Middengebied te vangen in woorden zijn thema’s en waarden benoemd. Thema’s gaan over de tastbare inhoud in het gebied: wat gaat het Middengebied bieden? Waarden gaan over de niet-tastbare inhoud waarmee betekenis en gewicht wordt gegeven aan de thema’s: wat wil het Middengebied vertellen?

In het gebied zijn thema’s als zorg, werken, onderwijs en sport al prominent aanwezig en het is de ambitie om deze thema’s te versterken en te verbreden. Het thema wonen wordt geïntroduceerd waardoor het gebied in beleving en positionering een grote verandering gaat doormaken. Dit wordt aangevuld met aanvullende thema’s als recreatie, horeca en groen die de bedoelde identiteit gaan versterken. In termen van activiteiten gaat het hier om zorgen, leren, werken, verblijven, ontspannen, bewegen, vermaken en verbinden.

Dit alles hebben we vertaald naar vier gebiedsthema’s die richting gaan geven aan de toekomstige invulling van het plangebied:

- 1. Energieke stad.** In het Middengebied draait het bij uitstek om gezond en vitaal leven. Met een mix aan functies en doelgroepen is het een levendig en dynamisch stadsdeel. Hier kun je vermaken, ontspannen, bewegen en sporten.
- 2. Talentvolle stad.** Het Middengebied is een toekomstgericht kennisdistrict op het snijvlak van gezondheid, zorg, onderwijs en technologie waarbij de mens centraal staat; een plek om te leren, jezelf te ontplooien en te groeien. Kansen liggen er voor ‘doeners’ vanuit de crossovers met (hightech) maakindustrie en horeca. Met slimme, innovatieve oplossingen wordt hier gefocust op ontwikkelkansen. Het is daarmee ook een living lab gebied waar geëxperimenteerd kan worden.
- 3. Groene stad.** Het Middengebied krijgt zoveel mogelijk een groen-blauwe inrichting; een toekomstbestendige leefomgeving gericht op het bevorderen van gezondheid en dus met alle ruimte voor ontspanning, bewegen en sport. Voetgangers en fietsers hebben hier de prioriteit. De groene omgeving is klimaatbestendig en vriendelijk voor plant, dier en mens.
- 4. Verbonden stad.** Het Middengebied bestaat uit een samenhangende leefwereld met deelgebieden die elk een eigen identiteit en programmatische signatuur hebben. Het geheel is open, divers en inclusief. De onderlinge samenhang komt fysiek tot uiting in onderlinge verbindingen en ontmoetingsplekken, en programmatisch in samenwerking, synergie en kruisbestuiving.

identiteit

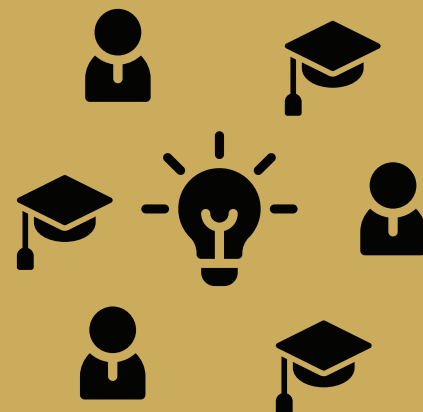
Energieke stad

Mix van doelgroepen
Levendig en dynamisch
Vermaken, ontspannen,
bewegen en sporten
Gezond en vitaal



Talentvolle stad

Toekomstgericht
Ontwikkelkansen
Mens centraal
Jezelf ontplooien en groeien
Slimme innovatieve
oplossingen
Experimenteel
living lab



Groene stad

Groen-blauwe inrichting
Gezondheid bevorderend
Voetgangers en fietsers
Klimaatbestendig
Biodiversiteit bevorderend



Verbonden stad

Samenhangende
leefwereld
Open, divers en inclusief
Ontmoeten
Delen, synergie en
kruisbestuiving



Verwonderd

avontuurlijk
verrassend
levendig

positief
vernieuwend
creatief

Optimistisch

Gezond

duurzaam
natuurlijk
bewust

open
laagdrempelig
doorwaadbaar

Uitnodigend

Deze thematiek krijgt verdere betekenis met de volgende vier kernwaarden:

1. **Verwonderd.** De bestaande gefragmenteerde structuur krijgt een nieuwe invulling met kamers die onderdeel zijn van een groter geheel. Door ze te verbinden ontstaat een verrassende omgeving met kleurrijke, levendige plekken en avontuurlijke routes.
2. **Optimistisch.** In alle opzichten wordt het een vernieuwende omgeving waar positief naar gezondheid wordt gekeken. Qua invulling en uitstraling is het gebied ingericht op synergie met waar mogelijk creatieve en innovatieve ontwikkelingen.
3. **Gezond.** Gezondheid is een kernwaarde die tot uitdrukking komt in de invulling en inrichting van het Middengebied. Overal in het gebied wordt het groen. Het natuurlijke en duurzame karakter zorgt voor een gezonde leefomgeving die klimaatbestendig is, de biodiversiteit versterkt en bewustwording bevordert.
4. **Uitnodigend.** Het wordt bij uitstek een uitnodigende omgeving waar iedereen zich welkom voelt. Het gebied is open en gemakkelijk doorwaadbaar. Tussen functies zijn er cross-overs waardoor het voor het publiek laagdrempelig is en ontmoetingen worden gestimuleerd.

De invulling van de thema's en de kernwaarden moeten natuurlijk groeien in de tijd. Waarden worden sterker wanneer ze door meer mensen worden gevoeld en gedeeld. Een deelgebied als het Veilingterrein zal ook meer relevantie krijgen wanneer meer mensen zich er mee gaan identificeren: bewoners en ondernemers die trots zijn op hun plek, en bezoekers die er ook graag deel van uitmaken. De gebruikers in het gebied zijn dus belangrijk bij het uitbouwen van de identiteit. Of ze nu dagelijks aanwezig zijn of sporadisch op bezoek komen. Zij zijn immers degenen die de waarden uitdragen en zorgen voor vertelkracht.

Dat zeggende moeten we beseffen dat de uiteindelijke transformatie van het Middengebied bestaat uit een langjarig traject met geleidelijke stappen. Bepaalde delen van het Middengebied zoals het Veilingterrein zullen al op korte termijn gerealiseerd kunnen worden, maar andere delen zullen naar de toekomst met meer flexibiliteit rekening moeten houden. Onvoorspelbaarheid en afhankelijkheid van onzekere gebeurtenissen is hierbij de praktijk. Het betekent dat er ruimte moet zijn voor adaptatie en nieuwe initiatieven. Een gefixeerd eindbeeld voldoet daarbij dus niet.

4.4 Positionering

Bij de gebiedsidentiteit is het ook belangrijk hoe het Middengebied zich positioneert en onderscheidt ten opzichte van andere gebieden. Het gaat daarbij om verschillende schaalniveaus.

De ambitie is dat het Middengebied zich op de stedelijke en regionale schaal positioneert als een nieuwe hotspot voor economische, technologische en educatieve activiteiten rondom positieve gezondheid. Het gebied huisvest grote regionale voorzieningen in zorg en onderwijs die vanuit hun innovatiekracht bijdragen aan de maatschappelijke en economische ambities van stad en regio. Het Middengebied is een innovatief stadsdeel waar de gezonde mens centraal staat.

In de eerste plaats gaat dit om een nieuwe conceptuele benadering. Vanuit een focus op positieve gezondheid liggen er volop kansen vanuit de samenwerking en kruisbestuiving tussen zorg, onderwijs en wonen. Ook liggen er kansen voor 'doeners' (onderwijs en nieuwe economische activiteiten) vanuit crossovers met (hightech) maakindustrie en hospitality, horeca. De huidige 'spelers' in het gebied hebben een grote rol in deze transformatie. Door invulling te geven aan de eigen ambities en het herinrichten van de eigen omgeving wordt bijgedragen aan het geheel. Nieuwe kansen ontstaan in samenwerkingsverbanden. Het collectief zal worden aangevuld met andere initiatiefnemers die willen meedoen. In gezamenlijkheid wordt door de gebiedspartners gestreefd naar vernieuwing op het snijvlak van gezondheid, zorg, onderwijs, wonen en economische spin-offs.

In de tweede plaats gaat het om de impact op de fysieke leefomgeving. Het Middengebied kan uitgroeien naar een pronkstuk voor de gezonde stad: een buitengewoon aantrekkelijke, sociaal-inclusieve en groene leefomgeving waar positieve gezondheid wordt gestimuleerd. De gezonde mens staat hierbij centraal. Het uit zich in een uiterst groene inrichting van het gebied waarin gezond leven wordt gestimuleerd en het gebied zich kan onderscheiden in klimaatadaptatie, circulariteit, nieuwe mobiliteit en biodiversiteit. Hiermee profileert het Middengebied zich nadrukkelijk als pionier en gids naar een betere toekomst waarbij leven in de stad goed samengaat met duurzaamheid en gezondheid.

Vanuit de bestaande ruimtelijke structuur wordt een nieuw type omgeving gerealiseerd waarin de onderlinge deelgebieden een eigen invulling hebben, maar verbonden zijn en synergie creëren. Naast zorg en onderwijs omvat het gebied een kleurrijk palet aan wonen, werken en vrijetijdsvoorzieningen waaronder sport en horeca. De mix van functies geeft onderlinge meerwaarde; het zijn bouwstenen in een groter geheel van een gebied dat excelleert als gezonde omgeving.

Het Middengebied is uitstekend bereikbaar, zowel van buiten de stad als vanuit de stad zelf. De regionale zorg- en onderwijsvoorzieningen hebben een goede aantakking op het snelwegennet en het openbaar vervoer nodig; dat is hier goed voor handen. Er is een directe afslag van de A73 en diverse buslijnen halteren aan de Tegelseweg van en naar het station (circa 8 minuten). De afstand (voor fietsers en voetgangers) tussen het station en het Middengebied is ongeveer 2 kilometer.

Voor de stad Venlo is het Middengebied een belangrijke entree. Nu wordt deze entreefunctie vooral beleefd op de Tegelseweg als invalsroute voor autoverkeer. Met de beoogde transformatie kan het gebied zelf beter beleefd worden. Het Middengebied kan niet alleen als voorzieningenplek maar ook als groene parkachtige leefomgeving met vrijetijds- en ontmoetingsfuncties een betekenisvol stadsdeel worden. Daarmee zal het gebied niet alleen in de stad maar binnen de gehele agglomeratie een nieuwe positie innemen. Vooral op het niveau van de buurt heeft dit veel impact. Voor Venlo-Zuid ontstaan geheel nieuwe mogelijkheden in de uitwisseling. Maar ook de aloude positie van het gebied als schakel en buffer tussen Venlo en Tegelen krijgt nieuwe betekenis. Het 'harde' doorgangsgebied wordt veel meer een 'zachte' leefomgeving en bestemmingsgebied.

Daarbij is het essentieel om het gebied voor voetgangers en fietsers goed te verbinden met Venlo-Zuid, de rest van de stad en richting Tegelen. De nieuwe Hei-tot-Maas-route biedt als parkzone een nieuwe groene ruggengraat van het Middengebied dat voor de omgeving ook recreatief van toegevoegde waarde zal zijn. Inbedding van deze route in het bestaande weefsel op buurtniveau en stedelijke schaal is belangrijk voor het functioneren van de stad van morgen.

Naast deze nieuwe positie op stedelijke schaal is het tevens relevant oog te houden voor de situering in de bestaande context. Niet alles in het Middengebied gaat op de schop. Delen van het Middengebied blijven zoals ze zijn, en van andere delen is de toekomst nog ongewis. Er kan echter veel in beweging worden gezet met een aantal bepalende ingrepen en ontwikkelingen. In ieder geval gaat het daarbij om de transformatie van het Veilingterrein en de aanleg van de Hei-tot-Maas-route.

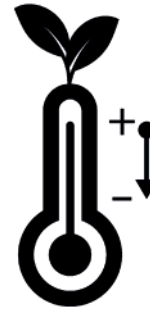
Met de ontwikkeling van het Middengebied en het Veilingterrein krijgt Venlo de kans om zich als stad te vernieuwen en te versterken. Met het nieuwe toekomstperspectief wordt een innovatief en gezond stuk stad met een eigen karakter toegevoegd aan de stad, waar straks hopelijk met trots over wordt gesproken. Dit verandert de kaart van de stad en daarmee zal het flink kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van Venlo.

gezondheidsambities



sociale verbondenheid

- Functiemenging
- Uitnodigen tot ontmoeten
- Samenwerking en kruisbestuiving
- Zorgen
- Een leven lang leren
- Participatie en co-creatie
- Publieke activiteiten



klimaatbestendig

- Minimaliseren verharding
- Robuuste groen-blaauwe systemen
- Toevoegen waterelementen
- Waterbuffering door retentiedaken
- Koele plekken aan water
- Routes afwisselend in zon en schaduw



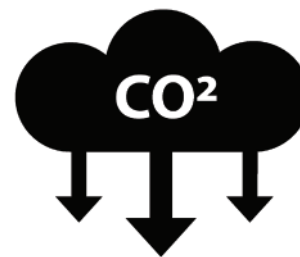
groen en biodiversiteit

- Robuuste groen-blaauwe structuur
- Biodiversiteit vergroten
- Leefgebied voor planten en dieren vergroten
- Gebiedseigen klimaatbestendige beplanting
- Toevoegen bomen
- Groene gevels of daken met natuurwaarde
- Natuurinclusief bouwen



gezonde mobiliteit

- Inrichting daagt uit tot bewegen
- Stimuleren fietsen en lopen
- Veilige routes voor langzaam verkeer
- Groene verblijfsgebieden in de buitenlucht
- Plekken in de zon en schaduw
- Beperken automobilititeit
- (Elektrisch) deelvervoer
- Lage parkeernorm



milieukwaliteit en duurzaamheid

- Creëren toekomstwaarde
- Klimaatneutraal bouwen
- Energievraag verminderen
- Benutten duurzame energiebronnen
- Benutten oriëntatie zon
- Gezonde binnenmilieus creëren
- Gezonde bodemkwaliteit



gezond leven

- Bewust leven
- Bewegen, sporten en spelen
- Groene buitenruimte
- Rust en ontspanning
- Eetbaar groen, moes- en pluktuinen
- Veilige leefomgeving
- Tegengaan geluidshinder

5. GEZONDHEID ALS LEIDMOTIEF

5.1 Aanjager voor vernieuwing

In de nieuwe gebiedsidentiteit staat *positieve gezondheid* centraal. Het gaat daarbij onder meer om gedragsverandering, preventie, bewegen, mentale gezondheid, gezonde voeding en innovatieve concepten en producten. Er liggen grote conceptuele kansen.

Het leidmotief van positieve gezondheid komt niet uit de lucht vallen. Het ligt in het verlengde van de economische, technologische en educatieve activiteiten waar stad en regio al volop mee bezig zijn en zich op profileren. Met het profiel van de Gezondste Regio worden diverse activiteiten aangejaagd. De agrofood sector is een belangrijk speerpunt. Zo is de Brightlands Campus Greenport Venlo in een snelle groeifase belandt vanuit de focus op gezonde voeding en future farming. Daarnaast liggen er grote uitdagingen in het verlengde van de maatschappelijke opgaven die stad en regio hebben op het vlak van arbeidsmarkt en vergrijzing. De zorgsector groeit snel en een bredere benadering van gezondheid biedt nieuwe kansen voor onderwijs, nieuwe economische activiteiten en jonge talenten. Het Middengebied kan een nieuw en aanvullend kennisdistrict voor Venlo zijn. Vanzelfsprekend wordt niet beoogd om concurrerende activiteiten van de Brightlands Campus te arrangeren maar juist om nieuwe kansen te ontdekken en te benutten.

Belangrijk daarbij is dat het Middengebied plek biedt aan een aantal grote regionale voorzieningen in zorg en onderwijs. VieCuri Medisch Centrum, Fontys Hogeschool en Gilde Opleidingen zijn ieder voor zich op strategisch niveau bezig met het vinden van passende antwoorden op de snel veranderende vraag naar zorg en onderwijs. Samenwerking en netwerkvorming is onderdeel van de strategie waarbij vanuit de synergie gezocht wordt naar nieuwe concepten. De samenwerkingen zijn al divers en nieuwe mogelijkheden worden gezocht; van zorg-woonconcepten en zorg-productinnovaties tot field-labs waar onderwijs aan praktijk wordt gekoppeld. Bij onderwijs gaat het natuurlijk veel verder dan alleen zorg; kansen liggen er ook op de verbindingen met techniek, logistiek, bedrijfsvoering, hospitality en horeca. De verschillende ontwikkelingen en samenwerkingsmogelijkheden geven veel kansen voor het Middengebied.

Het Middengebied kan een nieuw kennisdistrict worden rondom positieve gezondheid. Vanuit een multi-helix gedachte kan hier gewerkt worden aan vernieuwingen op het snijvlak van zorg, onderwijs en wonen. De aanwezige voorzieningen bieden al een podium en een kennisnetwerk maar dit wordt verder verruimd vanuit de bredere behoefte en wensen van zorgaanbieders, woningcorporaties, marktpartijen, overheden en burgers. Buiten het veranderende zorg- en onderwijslandschap hebben we ook te maken met het veranderende woon- en werklandschap. En dus zijn naast ontwikkelingen als kortere zorgketens, aandacht voor preventie, gezonde voeding en leven-lang-leren ook trends als vergrijzing, bredere thuiszorg, inclusiviteit van kwetsbare doelgroepen, creëren van ontmoetingsplekken, talentenbinding en campus-settings hier van belang.

Wat de precieze uitwerking gaat zijn op de kansen voor het Middengebied is nu nog niet bekend. JPO en gemeente Venlo zijn een traject gestart om de samenwerkingsmogelijkheden te onderzoeken en vandaaruit verdere conceptuele invulling te geven aan deze thematiek. Hiervoor is recent een kwartiermaker aangesteld die als aanjager en verbinder gaat werken aan het net ophalen, het bij elkaar brengen van partijen en het prikkelen en faciliteren. Doel is om lange termijn samenwerkingen tot stand te brengen die hét vliegwieltje voor dit gebied gaan zijn. De gebiedspartners zijn enthousiast en ook de Zorggroep en Wonen Limburg hebben zich al aangesloten bij het verdere proces.

De primaire focus van de zoektocht ligt op innovatie in gezondheid en onderwijs maar ook op de relaties met doelgroep-wonen. Daarnaast zal de focus kunnen uitwaaiëren naar andere crossovers tussen de gebiedspartners en het bedrijfsleven uit de regio. Dus ook met de kennis en kunde op het gebied van techniek, logistiek, informatica, communicatie, bedrijfsvoering en horeca kunnen weer verbindingen worden gelegd naar gezondheid.

5.2 Ambities voor de leefomgeving

Gezondheid als leidmotief betekent ook dat, naast conceptuele vernieuwing, het Middengebied kan excelleren met het herinrichten van de fysieke leefomgeving naar gezonde principes. De gezondheid van mensen wordt door veel factoren beïnvloed, zowel in positieve als negatieve zin. De leefomgeving speelt bij veel van deze factoren een rol. Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn, en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. Het gaat dus om gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering. Een gezonde leefomgeving kan de gezondheid van mensen dus positief beïnvloeden. Daarmee wordt positieve gezondheid ook direct zichtbaar en toepasbaar.

In ontwikkelend Nederland is recent al veel aandacht gekomen voor gezonde verstedelijking. Op basis van onderzoek heeft GGD GHOR Nederland in samenwerking met het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) kernwaarden opgesteld voor een gezonde leefomgeving. Deze kernwaarden komen idealiter in elk ruimtelijk plan of -beleid aan de orde. In het rapport 'Kernwaarden gezonde leefomgeving' worden deze uitgewerkt naar aanbevelingen voor de woonomgeving, mobiliteit en gebouwen.

In de ambities voor het Middengebied hebben we deze kernwaarden vertaald naar maatregelen voor de leefomgeving. Onder de brede vlag van een gezonde leefomgeving vallen ook ambities voor duurzaamheid en circulariteit. De gemeente Venlo legt de lat op dat vlak hoog en wil duurzame en circulaire hoofdstad zijn. Er zijn veel mogelijkheden om daarin onderscheidend te zijn. Het Middengebied wil excelleren in positieve gezondheid en dat houdt onder meer in dat de lat ook hoog wordt gelegd op energietransitie, klimaatbestendigheid, circulariteit en natuurinclusiviteit. Er zijn namelijk veel win-win situaties te creëren. Met het sterk vergroenen van de buitenruimte wordt bewegen, sporten en ontspannen bevordert (positieve gezondheid). En tegelijkertijd wordt ruimte gecreëerd voor wateropvang en verkoeling (klimaatbestendigheid), waterkringlopen (circulariteit) en nieuwe natuur en biodiversiteit (natuurinclusiviteit).

Hier noemen we de ambities voor de leefomgeving die in de verdere ontwikkeling van de deelgebieden een plek kunnen krijgen. Het gaat om diverse ruimtelijke maatregelen om een gezonde verstedelijking te realiseren:

Fysieke gezondheidsbevorderende maatregelen:

- Veel groene buitenruimten, veel ontmoetingsruimten (ook binnen bouwontwikkelingen), veel fietsvoorzieningen, snelle fietsverbindingen, speelplekken, sport stimulerende maatregelen, veel voorzieningen in de buurt, mogelijkheden voor moestuinen, mogelijke komst vershal etc.

Mentale gezondheidsbevorderende maatregelen:

- Het groene en rustige parklandschap van de Maas-tot-Hei-Route, bevorderen van sociale interactie en participatie, bevorderen van inclusiviteit en diversiteit (functiemenging, doelgroep-wonen), het autoluwe karakter, een veilige en schone openbare ruimte.

Gezondheidsbeschermende maatregelen:

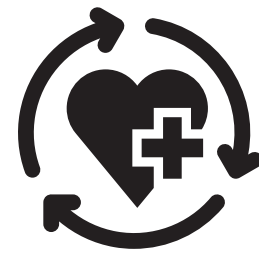
- Behoud van de groene omzoming van de deelgebieden, voorkomen hindergeluid vanaf de Tegelseweg, onderzoeken scenario omleggen Tegelseweg (verminderen autoverkeer door Middengebied), parkeerhubs aan randen van deelgebieden waardoor autoverkeer zoveel mogelijk buitenomgaat, duurzame energie, klimaatbestendige maatregelen (waaronder voorkomen van hittestress), bevorderen biodiversiteit etc.

programma



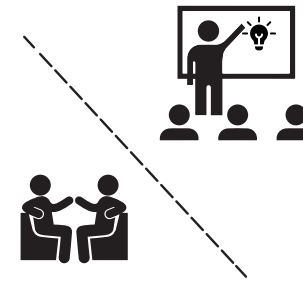
wonen

gemengd wonen, magic mix
doelgroep-wonen
zorg, werknemers, studenten
bijzondere woonvormen
auto's in parkeerhubs
delen, community spaces
gezonde en natuurinclusieve gebouwen



zorg

toekomstbestendige zorg
showcase Gezondste Regio
ecosysteem zorginnovatie
0e, 1e, 2e lijnszorgaanbod
synergie met onderwijs, wonen



onderwijs

stimulerend onderwijslandschap
onderwijsboulevard
synergie met zorg
fieldlabs, innovatie
praktijkgericht
bruisend studentenleven



werken

kleinschalig
kennisintensief
start-ups, scale-ups
flexwerken, co-offices
studio's, ateliers
ambachten



horeca

iconisch en kleinschalig
kloppend hart voor iedereen
authentiek en duurzaam
lokaal geproduceerd
leer-werkplekken



voorzieningen

kleinschalig
buurt- en wijkvoorzieningen
blurring
persoonlijke verzorging
delen
demontabele mobiliteitshubs



bewegen & sport

stimulerende leefomgeving
voetgangers en fietsers
sport, spel, bewegen buitenruimte
urban sports
kleinschalige ondernemers
yoga, fitness, boksen, dansen



buitenruimte

groene leefruimte
natuurinclusief
placemaking en tijdelijkheid
pluktuin, moestuin, buurttuin
kunst en cultuur
kleinschalige evenementen

6. PROGRAMMATISCH CONCEPT

6.1 Naar een verbindend programma

Met ‘programma’ wordt hier bedoeld op al datgene wat hier een functie heeft voor de (toekomstige) gebruikers. In principe gaat dat dus over de functionele invulling van de bestaande gebouwen, nieuwe ontwikkelingen, tijdelijke functies en de gebruikersfuncties van de openbare ruimte. In dit ambitiedocument beschrijven we de ambities op het niveau van het gehele Middengebied – dus niet de uitwerkingen naar exacte aantallen of naar de deelgebieden. De ambities geven veel inzicht in wat hier de komende jaren gaat ontstaan. Dat is belangrijk want het programma is een essentiële bouwsteen van de nieuwe gebiedsidentiteit.

Bij het vaststellen van de programmatische ambities hebben we ons de volgende vragen gesteld: Waar bestaat het programma uit en wat is daarbij het ambitieniveau? Wat voor soort diversiteit willen we hier? Hoe kijken we aan tegen dichtheid en ruimtelijkheid? Waarin gaat het Middengebied excelleren?

Ambitieniveau

Het programmatische concept heeft een hoog ambitieniveau. Het Middengebied wordt omgevormd tot een nieuw kennisdistrict dat zich focust op vernieuwing en innovaties op het vlak van gezondheid in zorg, onderwijs en wonen. Het gaat daarbij om positieve gezondheid vanuit onder meer gedragsverandering, preventie, bewegen, mentale gezondheid, gezonde voeding en innovatieve concepten en producten. Het Middengebied is het vestigingsgebied van grote regionale voorzieningen in zorg en onderwijs. Deze bieden een gezamenlijk podium en kennisnetwerk voor nieuwe economie, talenten, crossovers en ontmoetingen.

Als kennisdistrict ontstaat hier een unieke omgeving voor Venlo dat aanvullend is op de binnenstad, het Kazerneterrein en de Brightlands Campus. Met een groene en gezonde inrichting wordt het gebied aantrekkelijk, uitdagend en prikkelend. Het programma bestaat uit een samenhangende mix van wonen, werken, zorg, onderwijs, sport, horeca en andere voorzieningen. Per deelgebied zal bij de verdere planuitwerkingen gezocht worden naar de juiste mix om te komen tot het gewenste karakter.

Samenhangend stelsel van plekken

Het programmatische concept is gekoppeld aan de ambitie om binnen het Middengebied een samenhangend stelsel van plekken te realiseren. Het Middengebied bestaat uit een diversiteit aan deelgebieden die als kamers binnen het grotere geheel worden beschouwd. Elk van deze kamers heeft een eigen karakter en ze zullen variëren in omvang, ruimtelijke invulling, doelgroepen en programmatische samenstelling. Een aantal van de kamers is in ruimtelijke zin al grotendeels gevormd zoals het complex van VieCuri, het sportpark en de begraafplaats. Andere kamers wachten op een verdergaande gebiedsontwikkeling. De onderlinge verwevenheid en doorwaadbaarheid is belangrijk en richt zich bovenal op voetgangers. De variatie in plekken maakt het een verrassend gebied waar bezoekers zich kunnen verwonderen. De nieuwe Hei-tot-Maas-route langs de Molenbeek is daarbij een belangrijke verbindende drager (zie Hoofdstuk 7). De plekken zelf bestaan weer uit samenhangende ontwikkelingen in wisselwerking met openbare buitenruimten. De wisselwerking is er vooral met de begane grond van gebouwen (de plinten). De samenhang in het gebied wordt immers vooral ondervonden vanuit de beleving van de buitenruimte en de plinten van gebouwen (de stad op ooghoogte). Dit is niet alleen een kwestie van goed ontwerp maar ook van de juiste functie op de juiste plek. Het is dus belangrijk waar in het gebied het programma gaat landen.

Ontwikkelen in de tijd

De precieze programmatische invulling is ook een kwestie van vraag en aanbod. Bepaalde deelgebieden zullen al op korte termijn tot ontwikkeling kunnen komen waarbij de puzzel van de juiste functie op de juiste plek al op korte termijn de realiteit is. Andere deelgebieden zullen pas later in de tijd aan bod komen waardoor het lastig is om exacte functies voor te gaan schrijven. In dit document gaat het over de ambities en daarmee vooral over de juiste sfeer.

Crossovers

Een belangrijk element van de gebiedsidentiteit is dat er op allerlei manieren interactie en ontmoetingen gaan plaatsvinden tussen de verschillende functies en gebruikers. Dit kan worden gestimuleerd door gezamenlijke crossovers te gaan maken in de verschillende ontwikkelingen. Met crossovers wordt hier bedoeld op specifieke functies of ruimtes binnen een (samenhangende) ontwikkeling die ingericht zijn op onderlinge interactie of uitwisselingen met publiek. Initiatiefnemers of bewoners kunnen zelf invulling geven aan de crossover. Voorbeelden zijn fieldlabs of kennislabs tussen onderwijs en maakindustrie, caféachtige settings voor ondernemers, een buurthuis voor bewoners, een pluiktuin/moestuin en een reparatieplek. Ook tijdelijke publieksactiviteiten vanuit de diverse programma’s kunnen crossovers zijn. Het doel is dat er, naast een betere samenhang, onverwachte innovaties en interessante kruisbestuivingen gaan ontstaan. Daarbij is ook het figuurlijke ‘eigenaarschap’ essentieel. Om betrokkenheid, ontmoetingen en sociale veiligheid te verkrijgen binnen dat stelsel van plekken is het onmisbaar dat er door de bewoners en andere gebruikers een ‘gevoel van eigenaarschap’ ontstaat over de buitenruimte tussen de gebouwen.

6.2 Ambities voor wonen

Een van de meest ingrijpende bewegingen in de transformatie van het Middengebied is het introduceren van de woonfunctie. Het Middengebied is nu geen woongebied, met uitzondering van de lintbebouwing aan de oostzijde. De mogelijkheden van het gebied zijn echter groot en er liggen grote kansen voor Venlo om hier een vernieuwing teweeg te brengen. Uitgangspunt daarbij is de vorming van een gemengd stedelijk milieu met woonruimte voor bepaalde doelgroepen – passend bij het totaalconcept van de gezonde verstedelijking die we hier nastreven. De woonfunctie is essentieel omdat wonen leidt tot structurele levendigheid en gevoelsmatig eigenaarschap binnen het gebied.

Rekening moet worden gehouden met de marktvraag. Enerzijds groeit het aantal huishoudens in Venlo licht en er is momenteel een grote vraag bij bepaalde doelgroepen. Anderzijds zijn er ook diverse andere gebiedsontwikkelingen in de stad waar je rekening mee moet houden. Het is daarom verstandig keuzes te maken en een eigen woonmilieu te creëren dat zich kan onderscheiden van andere plekken in de stad.

Voor bepaalde doelgroepen kan het Middengebied een geweldige plek zijn, en dan met name rondom het nieuwe hart van het gebied (Veilingterrein, Fontys-campus). In de stedelijke en groene setting kan een aantrekkelijk woonmilieu worden ontwikkeld. Stedelijk wonen is in trek bij doelgroepen en leefstijlen die nu niet overal bediend worden in de stad.

In de eerste plaats betreft dit woningen gerelateerd aan een directe vraag vanuit VieCuri en Fontys naar woningen voor zorgmedewerkers en studenten. Deels gaat het om concepten voor jongeren en starters, en deels om short stay/ long stay. In de tweede plaats zijn concepten voor senioren denkbaar, met diverse maten van zorg aan huis.



huiskamer



onderwijs



zorg



horeca



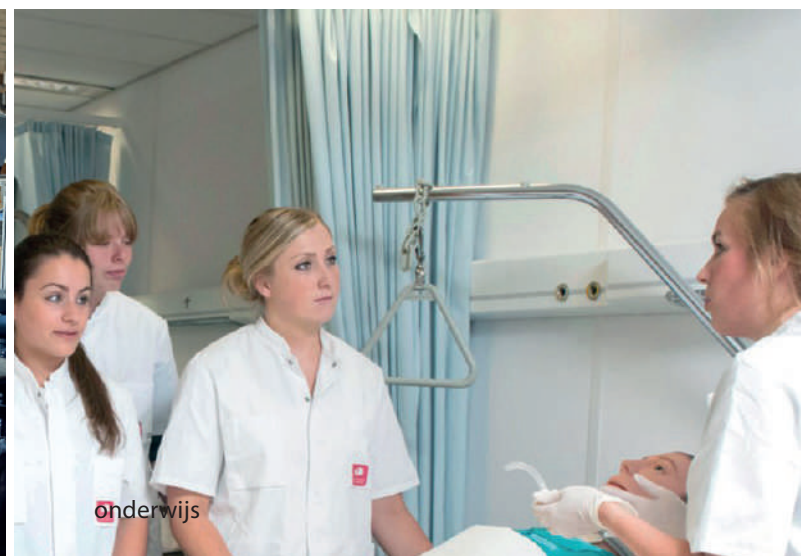
pop-up paviljoen



onderwijs campus



techniek onderwijs en start-up



onderwijs



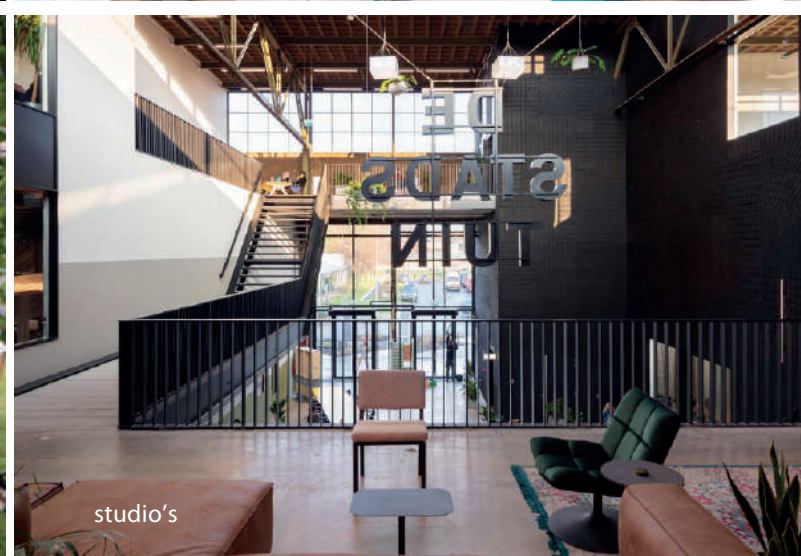
zorg



flex werkplekken



onderwijs campus



studio's



flex werkplekken



zorg



paviljoen



moestuinen

Met aanbieders kan onderzocht worden in hoeverre ook combinaties kunnen worden gemaakt in innovatieve concepten. Met het oog op inclusiviteit en diversiteit wordt gekoerst op het creëren van een aantrekkelijke omgeving waar doelgroepen gemengd zijn (diversiteit aan woontypen) en het wonen ook weer gemengd is met andere functies. Daarbij past ook de ambitie om in elke ontwikkeling collectieve ruimtes te creëren die bewoners samen delen (zoals een collectieve tuin, (tuin)gereedschap, reparatieruimte of buurtcafé).

Vanuit het wensbeeld van een gezonde verstedelijking heeft autogebruik geen prioriteit. Woonontwikkelingen krijgen daarom geen eigen parkeerkelder maar auto's worden geparkeerd in collectieve hubs op loopafstand.

6.3 Ambities voor zorg

Met VieCuri Medisch Centrum huisvest het Middengebied de belangrijkste zorgaanbieder van de regio. Het ziekenhuis is onder meer bezig met het anticiperen op de veranderende zorgvraag. Daarbij passen bewegingen om zich beter te verbinden met andere zorgaanbieders (nulde en eerstelijnsaanbod) en bij verdere vernieuwing te denken vanuit de gehele innovatieketen. Het stimuleren van een gezonde levensstijl en preventie is onderdeel van de toekomststrategie. Zo worden ook combinaties gezocht met innovatieve bedrijven die directe meerwaarde bieden voor het zorgaanbod. Maar ook het denken over de fysieke omgeving verandert: een gezonde en groene leefomgeving kan bijdragen aan het veranderen van de leefstijl – en een ziekenhuis kan daarbij een voorbeeldfunctie hebben. Andere bewegingen gaan over het binden van talenten; passend bij de topklinische status van VieCuri. Daar liggen connecties met het bieden van een aantrekkelijk woonmilieu en synergie met het onderwijs.

Voor het verdere Middengebied geeft dit programmatische kansen – in het onderwijsaanbod, het verbreden van het zorgaanbod, het realiseren van woonruimte en het creëren van een innovatieve omgeving voor startups en bedrijvigheid. Bij nieuw zorgaanbod kan breed worden gedacht: van direct toegankelijke zorg (huisarts, tandarts, fysio, verloskundige, psycholoog) en preventieve zorg (GGD, consultatiebureau, risicogroepen) tot een sportmedisch centrum, voedingscentrum, orthopedisch centrum en specialistische klinieken. Ook bijpassende specialistische retail (oren, ogen, schoeisel, fietsen, sporten) en wellness (spa, yoga, massage) zijn denkbaar.

6.4 Ambities voor onderwijs

Met Fontys Hogeschool, Gilde Opleidingen, College Den Hulster en basisschool Al Andalous kent het Middengebied al een breed onderwijsaanbod. Het motto van een leven lang leren is hier al dagelijkse praktijk. Voor de toekomst van het Middengebied is vooral van belang dat gebiedspartners als Fontys en Gilde ambitieus zijn en synergie zoeken met elkaar, met VieCuri en met andere organisaties in Venlo om het onderwijsaanbod verder te vernieuwen. Zij zitten vanuit onderwijsvernieuwing in een strategisch proces waarvan de exacte uitkomst voor de toekomstige invullingen van de huisvesting nog niet bekend zijn. Het Middengebied biedt echter vanuit beschikbaarheid van ruimte, ligging en situering bij andere grote voorzieningen uitstekende condities om ambities waar te maken. Daarbij kan een campusachtige setting worden gecreëerd met ook toevoeging van studentenwoningen en bijbehorende voorzieningen.

6.5 Ambities voor sport

Met het sportpark Vrijenbroek en de hockeyclub heeft een deel van het Middengebied een sportfunctie. Bij de transformatie van het Middengebied naar een gezonde leefomgeving past het om bewegen en sport in de verdere mix van functies ook in te passen. Daarbij passen kleinschalige autonome aanbieders (yoga, fitnesscentrum, boksen, dansen, bootcamp, freerunnen) en aanbod in de buitenruimte (fitness apparaten, skaten).

6.6 Ambities voor werken

Binnen het concept van de nieuwe gebiedsidentiteit passen innovatieve werkfuncties. De synergie die gezocht wordt rondom vernieuwingen in zorg en onderwijs en in gezond leven geven allerlei kansen voor startups en andere bedrijven. Daarbij gaat het vooral om kleinschalig aanbod aan werkruimtes zoals studio's, ateliers, flex- en co-offices, maakruimtes en trainingscentra. Deze kunnen geïntegreerd worden in andere ontwikkelingen (bijvoorbeeld in plintinvullingen). Maar ook in tijdelijk vrijkomende gebouwen (betaalbare werkplekken) of in een eigen incubator-ontwikkeling/ co-work spaces. Het is niet de ambitie dat hier solitaire bedrijfskavels worden ontwikkeld.

Het bestaande bedrijventerrein aan de Hagerhofweg en Wylrehofweg is verouderd. Het is denkbaar dat dit gebied in de toekomst gaat transformeren in lijn met deze visie.

6.7 Ambities voor horeca en buurtvoorzieningen

Voor het functioneren van het gebied zijn horeca en kleine buurtvoorzieningen als smeerolie. Het zijn bij uitstek publieke functies met aantrekkingskracht. Ze zorgen voor levendigheid en ontmoetingen. Bij de keuze van het aanbod is het belangrijk dat ze de gebiedsidentiteit versterken. Bij horeca gaat het om een beperkt aantal authentieke en duurzame concepten, met lokaal geproduceerde gezonde voeding. In het hart van het gebied, aan de Molenbeek, en daar waar de paden van VieCuri, Fontys en Veilingterrein kruisen is in ieder geval een horeca-paviljoen gewenst. Deze plek vraagt om een verbindende publieke functie met buitenterras. Bij kleinschalige buurtvoorzieningen gaat het bijvoorbeeld om de fietsenmaker, pakketservice, kinderopvang en persoonlijke verzorging (kapper, beauty, stomerij) met een duurzaam karakter, en gericht op de aanwezige doelgroepen (dus geen verkeer aantrekkend). Functies als deze kunnen ook goed gekoppeld worden aan de parkeerhubs en een plintinvulling geven.

Het is niet de ambitie dat hier een concurrerend uitgaansaanbod of retailaanbod gaat ontstaan. Wel kan het Middengebied als kleinschalige recreatieve plek betekenis hebben voor Venlo-Zuid. Andersom zullen de bewoners van het Middengebied gebruik gaan maken van voorzieningen die al om de hoek in Venlo-Zuid aanwezig zijn zoals supermarkten en andere retail.

6.8 Ambities voor gebruik van de buitenruimte en tijdelijke functies

De groene buitenruimte is in het hele Middengebied nadrukkelijk ook leefruimte en draagt daarmee bij aan het buitengeluk. Het Middengebied kent met de diverse kamers een grote variatie aan plekken met elk een eigen omvang, openheid, toegankelijkheid en karakter. Voor de invulling en het gebruik van de buitenruimte is het natuurlijk belangrijk welke directe relatie er is met de functies die eraan geschakeerd liggen.

De groene Hei-tot-Maas-route langs de Molenbeek wordt een stoere buitenruimte en heeft een belangrijke recreatieve functie voor wandelen en joggen, maar ook voor de klimaatadaptatie en de biodiversiteit. Geschakeerd aan deze route kunnen ook sport en spelattributen en kunst in de buitenruimte worden geplaatst.

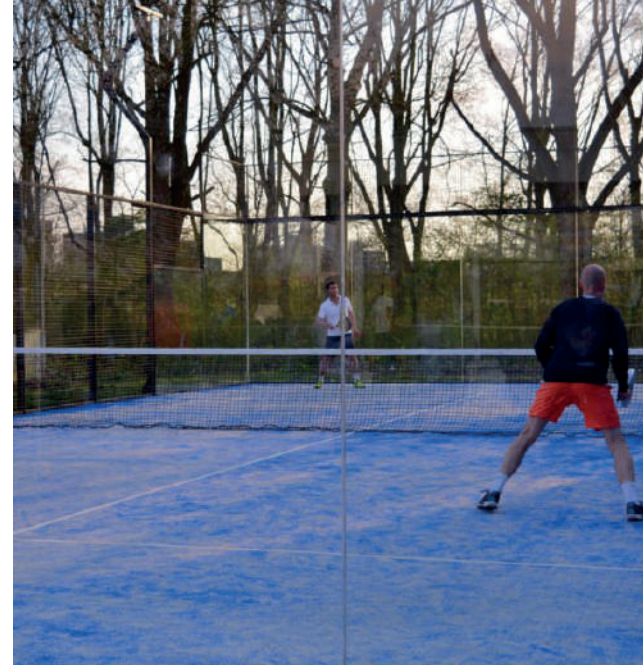
Binnen het Veilingterrein wordt tussen de nieuwe ontwikkelingen een groene autoluwe buitenruimte ingericht met daarin een nieuwe route voor fietsers en voetgangers (verlengde Kraanvogelstraat). Dit wordt een groene leefruimte voor bewoners en andere gebruikers. In de collectieve buitenruimtes bij de nieuwbouw kan gedacht worden aan invullingen als een pluktuin, moestuin, picknick e.d.

Passend bij de beschikbare ruimte en de gewenste levendigheid zijn tenslotte ook kleinschalige evenementen en andere vormen van placemaking. Voordat het gebied helemaal is uitontwikkeld zijn we jaren verder. Vooral in de beginjaren zullen plekken als het Veilingterrein en eventueel de Fontys-campus aanvoelen als een pioniersplek. Evenementen en het inzetten van (verouderde) panden voor pionierende ondernemers kunnen bijdragen aan de nieuwe sfeer en het gebied op de kaart zetten binnen Venlo. Het is wel belangrijk dat placemaking activiteiten in lijn liggen met het gewenste karakter.





referentiebeeld Delva

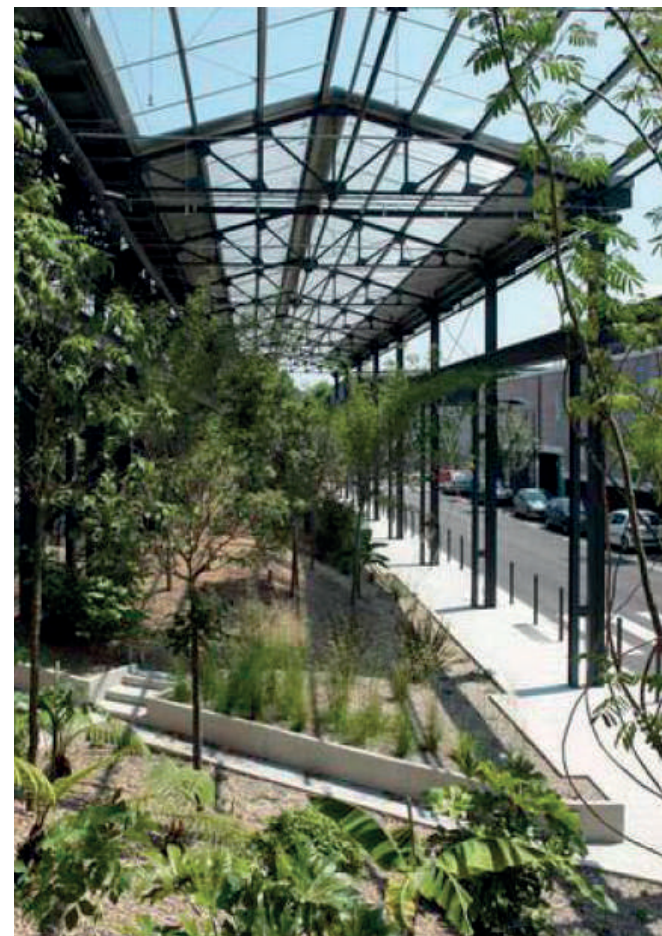


6.9 Ambities voor de tussentijd

Het verhaal waar dit ambitiedocument mee begonnen is geeft een beeld van de identiteit van het Middengebied op lange termijn. Dat is een stip op de horizon waar naartoe wordt gekoerst. Het koersen zélf gebeurt in de tussentijd. Die tussentijd is dus minstens zo belangrijk in het realiseren van de nieuwe identiteit als die stip op de horizon. Het Middengebied is een 'levend gebied' waar al van alles gebeurt en in beweging is. Er zijn prominente voorzieningen als VieCuri, Fontys, Gilde en OGVO die ambities hebben voor hun vestigingsomgeving. JPO heeft als gebiedsontwikkelaar grootse ideeën en plannen voor het Veilingterrein. Er kunnen allerlei nog onvoorziene tijdelijke en permanente ontwikkelingen ontstaan. Er kunnen koppelkansen worden bedacht met de noodzakelijke verhoging van de Maasdijk. En ga zo maar door. Met het oog op de gebiedsidentiteit is het belangrijk na te denken over de tussentijd en hoe bestaande 'spelers' en nieuwe initiatiefnemers een rol krijgen in het verwezenlijken van de gewenste identiteit. Ook placemaking maakt hier onderdeel van uit. Met placemaking wordt bedoeld op tijdelijke activiteiten op locatie die het gebied op de kaart zetten en in de harten en hoofden van mensen doet nestelen. Wanneer de activiteiten passend zijn bij de (gewenste) identiteit kan het flink bijdragen aan het omarmen ervan.



referentiebeeld Delva



referentiebeeld Delva





7. RUIMTELIJK RAAMWERK

Het Middengebied heeft alle ruimte om een prachtig stuk stad te worden. Om het nieuwe toekomstperspectief vorm te geven en tot ontwikkeling te laten komen is een (nieuwe) ruimtelijke structuur nodig waarbinnen de transformatie kan plaatsvinden. Wat waardevol is blijft en gaat aangevuld worden met nieuwe kwaliteiten.

7.1 Naar een nieuwe ruimtelijke inrichting

In dit hoofdstuk wordt de nieuwe gebiedsidentiteit van het Middengebied uitgewerkt naar een ruimtelijk raamwerk. In dit raamwerk worden de structurerende kwaliteiten van het plangebied vastgelegd waarmee een kader wordt gevormd waarbinnen nieuwe ontwikkelingen (gefaseerd) kunnen plaatsvinden. Binnen dit kader is dus alle ruimte voor flexibiliteit in de verdere invulling.

Dit ruimtelijk raamwerk wordt in de eerste plaats gevormd door de groenstructuur en de ontsluitingsstructuur. Het raamwerk zorgt voor de verbinding en onderlinge samenhang tussen de verschillende gebieden in het Middengebied. Tegelijk vormt het ook de basis voor de gewenste diversiteit in het gebied; binnen het raamwerk zijn immers verschillende ontwikkelingen mogelijk.

Het ontbreken van verbindingen tussen de verschillende deelgebieden en het ontbreken van verblijfskwaliteit zijn nu grote tekortkomingen in het Middengebied. Dat moet radicaal veranderen. Het Middengebied moet een gezond en levendig stuk stad worden waar de menselijke maat leidend is. Gebouwen moeten een open karakter krijgen zodat de bijzonderheden in de gebouwen zichtbaar worden en er een wisselwerking ontstaat tussen binnen en buiten, de activiteiten en het publiek.

7.2 Visie van Hei tot Maas

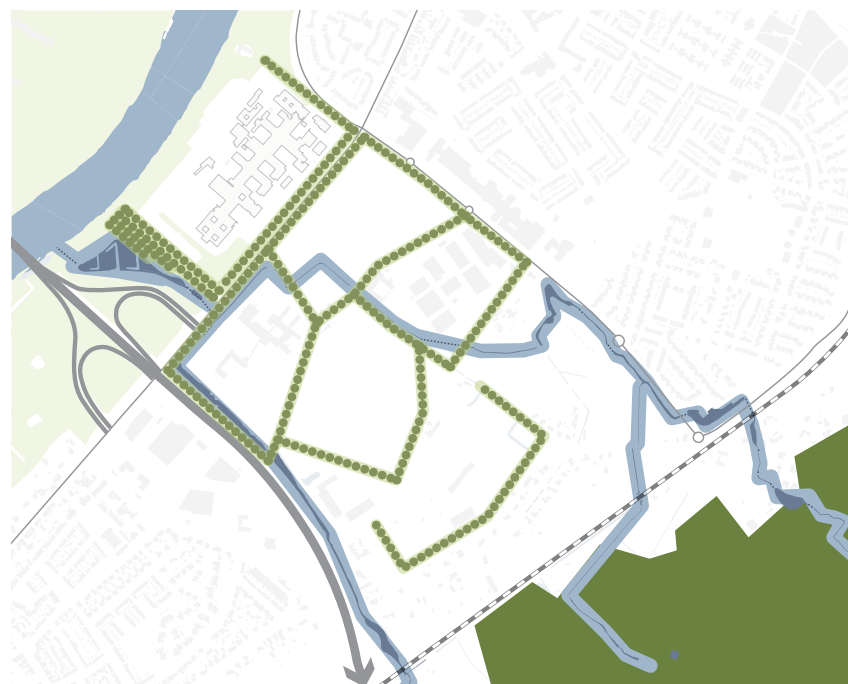
De verschillende deelgebieden functioneren in de huidige situatie als afzonderlijke enclaves die onderling weinig tot geen verbinding hebben. Dit systeem wordt doorbroken door ze te beschouwen als kamers die onderling verbonden moeten worden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de aanwezige groenstructuren.

Het Middengebied heeft weliswaar een groen karakter maar dit heeft nu nauwelijks gebruikswaarde. De groenstructuren in het gebied en in de omgeving worden daarom sterker aangezet en beter benut. In het raamwerk blijven de kenmerkende landschappelijke begrenzingen behouden.

De grootste ingreep ontstaat door langs de Molenbeek een nieuw gemeenschappelijk midden te creëren waar de kamers zich naar toe openen en zich op oriënteren. De Molenbeek stroomt dwars door het Middengebied van de hoger gelegen Jammerdaalse Heide in het oosten naar het Maasdal in het westen. In het nieuwe raamwerk wordt dit beekdal dus de belangrijke landschappelijke drager die de verschillende kamers met elkaar verbindt. Om dit te realiseren wordt het beekdal heringericht. De Molenbeek krijgt meer ruimte en wordt zichtbaar en beleefbaar. Rondom de beek wordt aan weerszijde meer ruimte gemaakt voor een toegankelijke groene en recreatieve inrichting. Daarmee ontstaat langs de Molenbeek een aaneengesloten en toegankelijk groengebied die tegelijkertijd een nieuwe route vormt die de hei met de Maas verbindt: de nieuwe Hei-tot-Maas-route. Zo wordt ook binnen het Middengebied een autoluwe omgeving gecreëerd met veel groene ruimte voor de voetganger en de fietser.

Het creëren van de Hei-tot-Maas-route als verbindende drager in het ruimtelijk raamwerk betekent dus ook dat de oriëntatie van de diverse functies in het gebied wordt omgekeerd. De kamers richten zich op de nieuwe groene route en zijn zo met elkaar verbonden. Langs de hele Hei-tot-Maas-route worden publieke en recreatieve functies toegevoegd die de route betekenis geven. Hierbij valt te denken aan een horecapaviljoen, sportfaciliteiten, kunst etc. Niet de auto maar de voetganger en de fietser krijgen hierdoor prioriteit in het Middengebied. Met het herinrichten van het Veilingterrein wordt ook in noord-zuidelijke richting een nieuwe route voor langzaam verkeer toegevoegd. Met de Hei-tot-Maas-route en de route over het Veilingterrein worden VieCuri, Fontys, Gilde en College Den Hulster letterlijk met elkaar verbonden. Nieuwe functies op het Veilingterrein versterken het bestaande programma.

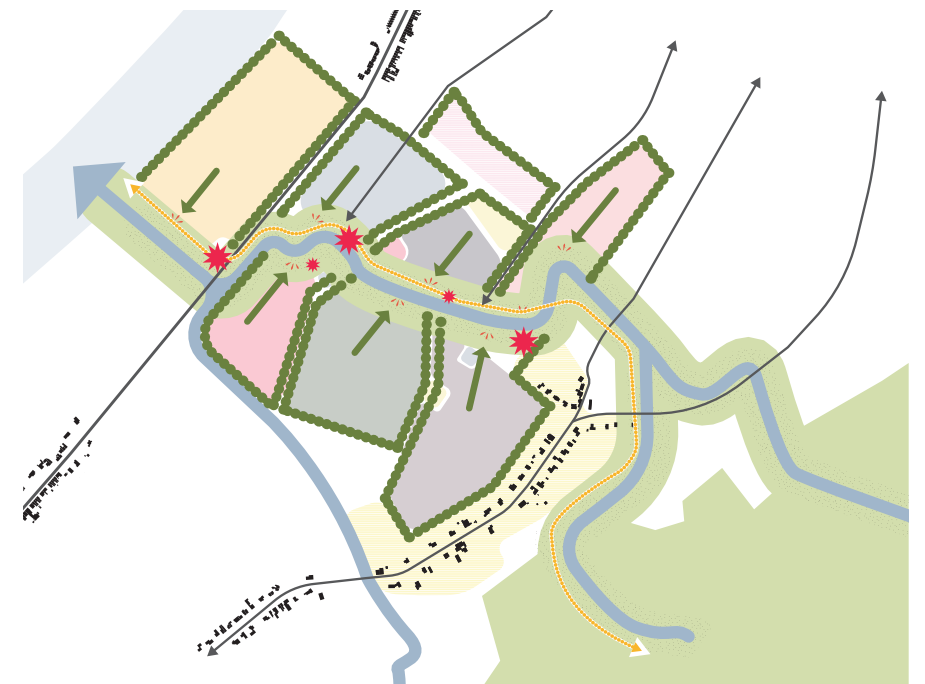
De connectie van het Middengebied met Venlo-Zuid en de binnenstad wordt verbeterd door de bestaande linten en straten te verbinden met de Hei-tot-Maas-route. Hierdoor liggen vrijwel alle voorzieningen voor fietsers en voetgangers binnen handbereik.



Beekdalen en gesloten kamers



enclaves met verschillend programma



concept Middengebied



ruimtelijk raamwerk

De diverse kamers in het Middengebied bieden ruimte voor het ontstaan en uitbouwen van diverse ecosystemen op het gebied van gezondheid, zorg, onderwijs, sport, werken en wonen. De kamers zijn vormgegeven als samenhangende leefwerelden met een eigen identiteit. Het Veilingterrein speelt een belangrijke rol in de nieuw toe te voegen functies die het bestaande programma versterken. De (verdere) invulling van de kamers wordt uiteraard door de eigenaren zelf gedaan. Zij worden daarbij uitgedaagd om zich in te zetten voor de gezamenlijkheid van het Middengebied. Dat geldt vanzelfsprekend ook voor nieuw te vestigen gebruikers.

Hei-tot-Maas-route

De Hei-tot-Maas-route ademt één sfeer uit en verbindt alle deelgebieden langs de Molenbeek tussen de Jammerdaalse Heide en de Maas. De groene route staat in het teken van bewegen en gezondheid. Jong en oud kan hier (ongeorganiseerd) sporten en wordt uitgedaagd tot bewegen. De Molenbeek wordt verbreed en vergroend door het maken van natuurvriendelijke oevers langs het water. Langs en aan het water komt een pad; de beleving van het aanwezige water in het gebied wordt zo optimaal benut.

Het verbreden van het water en de zone rondom de beek voegt ruimte toe voor ontspanning en recreatie. De paden langs de Molenbeek worden verbonden met de wandelpaden op de Jammerdaalse Heide en langs de Maas. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande paden. Ontbrekende delen van de route worden toegevoegd om een samenhangend geheel te maken. Veel ruimte voor groen betekent ook een gezonde leefomgeving met veel ruimte voor bewegen en ontspannen. De route voegt voor alle inwoners van Venlo nieuwe recreatieve mogelijkheden toe.

Het groen-blauwe raamwerk zorgt voor een klimaatbestendige omgeving met meer groen, minder verharding en meer verkoeling in de openbare ruimte. Door een deel van het huidige verharde oppervlak te vergroenen wordt er meer water geïnfiltreerd in de bodem en wordt de biodiversiteit vergroot. Het verbreden van het Molenbeekdal reduceert de wateroverlast bij piekbuien. Het water wordt langer vastgehouden en vertraagd afgevoerd naar de Maas. Door het toevoegen van bomen wordt CO2 opgenomen en zuurstof geproduceerd. Door het vergroenen van de openbare en collectieve ruimtes komt er ruimte voor biodiversiteit en natuurinclusiviteit. De Hei-tot-Maas-route vormt een robuuste ecologische verbindingszone tussen de Jammerdaalse Heide en het Maasdal.

Verbonden stad

Het Middengebied wordt een groen en gezond stadsdeel met een geheel eigen karakter. De huidige gesloten en naar binnen gerichte sfeer wordt getransformeerd naar een uitnodigend en open gebied. De sterke aanwezigheid van zorg en onderwijs wordt met elkaar verbonden en verder uitgebouwd tot een eigen mix aan functies met in het hart van het gebied een levendige ontmoetingsplek. De nieuwe gebiedsidentiteit onderscheidt zich zowel in thematische programmering als in beleving van andere omgevingen in Venlo. Het is daardoor aanvullend op gebiedsontwikkelingen in de binnenstad, het Kazerneterrein en de Brightlands Campus.

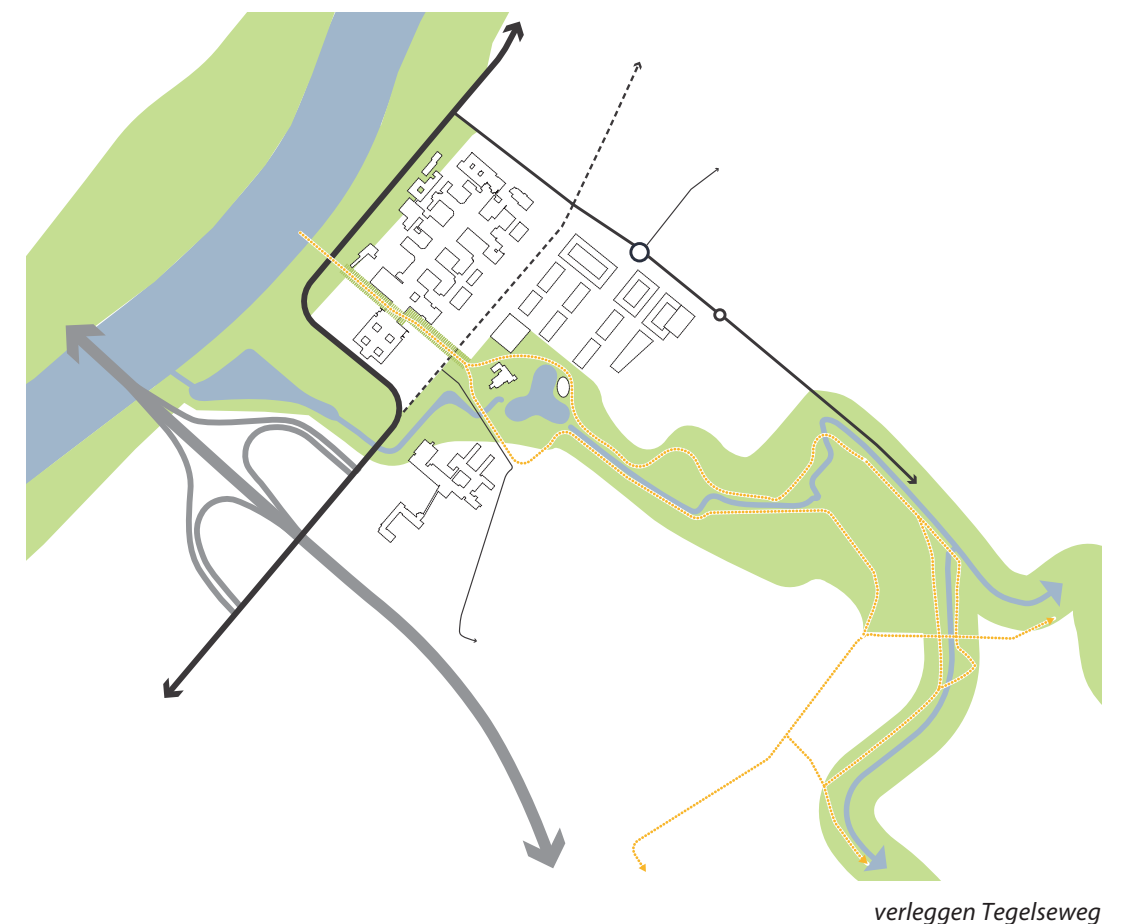
Nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer maken het mogelijk om een gezonde en duurzame leefomgeving te creëren waarbij het gebruik van de auto kan worden verminderd. In de inrichting van het Middengebied wordt de prioriteit verlegd naar voetgangers en fietsers. Parkeren is voorzien in hubs langs de randen van het gebied. Deze worden ontsloten vanaf de Tegelseweg of de Hagerhofweg. Zo ontstaat een autoluw gebied rondom de groene Molenbeek.

De Tegelseweg (N271) is een belangrijke entree naar de stad en naar het Middengebied. Maar de weg vormt ook een barrière in de beoogde Hei-tot-Maas-route en voor het aanhechten van de werelden aan weerszijden van de weg. De belangrijke invalsweg voor de stad maakt onderdeel uit van de hoofdinfrastructuur en kan als zodanig niet worden afgewaardeerd. Dagelijks krijgt de Tegelseweg een groot aantal auto's te verwerken en heeft derhalve de bestaande 2x2 rijbanen nodig voor de ontsluiting van de stad.

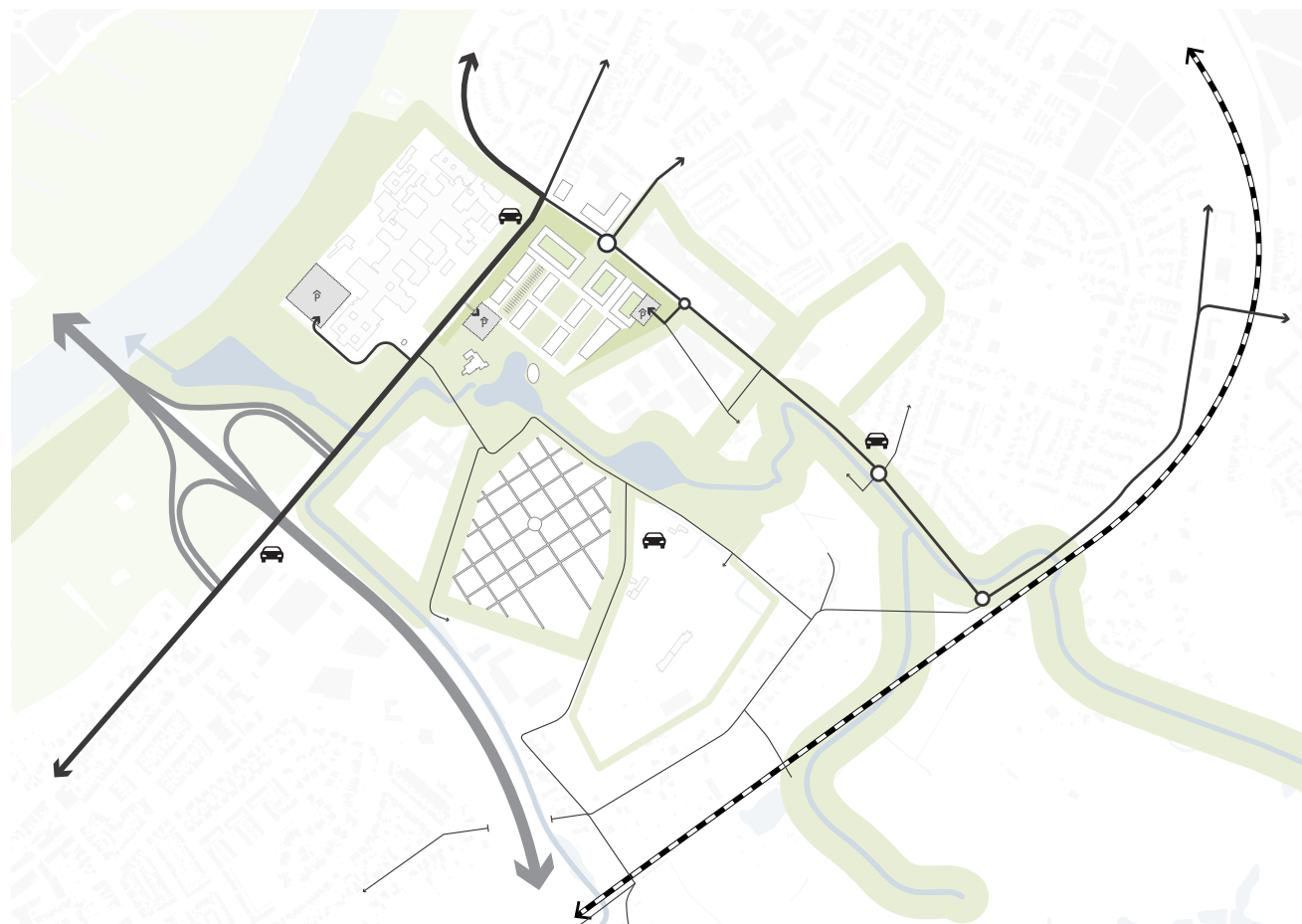
Vanuit de transformatie van het Middengebied bezien bestaat echter de ambitie om de barrièrewerking van de Tegelseweg op te heffen. Een mogelijkheid is om ter hoogte van de Hei-tot-Maas-route een fiets- en voetgangersbrug (ongelijkvloerse kruising) te realiseren. Dit kan al op relatief korte termijn gerealiseerd worden, ook eventueel met een tijdelijk karakter. Ambitieuzer is de wens om de hoofdroute voor het autoverkeer te verleggen van de huidige Tegelseweg naar een nieuwe route langs de Maas, achter het ziekenhuis langs. Dit leidt tot een sterke vermindering van het autoverkeer door het Middengebied want alleen het bestemmingsverkeer blijft dan over. Gemiddeld maken circa 31.000 motorvoertuigen (mvt) per etmaal gebruik van de Tegelseweg waarvan circa 7.000 mvt van en naar VieCuri gaat en circa 4.500 mvt van en naar Fontys en de Hagerhofweg. Bij het verleggen van de hoofdroute kan de Tegelseweg wél worden afgewaardeerd tot een gewone straat met 1x1 rijbanen. De (afgewaardeerde) Tegelseweg blijft daarbij voor het bestemmingsverkeer gewoon open omdat autobereikbaarheid voor onder meer Fontys en Gilde randvoorwaardelijk is. Indien het lukt om de Tegelseweg om te leggen én de ontsluiting van het ziekenhuis hier op aan te haken (in totaal 85% van het autoverkeer) blijft er dus slechts een beperkte stroom over die van de huidige Tegelseweg gebruik moet blijven maken.

Het verleggen van de hoofdroute maakt het mogelijk om de werelden van VieCuri en die van het Veilingterrein en Fontys veel beter op elkaar aan te sluiten. Dit sluit aan op de gewenste nieuwe gebiedsidentiteit van een gezond, uitnodigend, optimistisch en verwonderd landschap. Het is helder dat het verleggen van de hoofdroute ingrijpend is en verder moet worden uitgezocht. Maar vanuit de gewenste transformatie van het Middengebied bezien is het belangrijk om de opties en de effecten goed in beeld te krijgen.

Wellicht is er een mogelijkheid om de wegomlegging te koppelen aan de benodigde verhoging en verbreding van de Maasdijk. Dit is een ambitie van Rijkswaterstaat en het Waterschap in het kader van de hoogwaterbeschermingsopgave. Het is in eerste instantie aan deze partijen hoe en wanneer dit traject wordt uitgevoerd. Niettemin is het zinvol om de verschillende opgaven en oplossingsrichtingen met alle stakeholders af te stemmen.



verleggen Tegelseweg



auto ontsluiting



fietsen



wandelen



parkeerhub met voorzieningen in de plint of op het dak

De Kraanvogelstraat wordt over het Veilingterrein als fiets- en voetgangersverbinding doorgetrokken naar de Molenbeek en richting de Fontys-campus. Deze nieuwe verbinding verankert (voor fietsers en voetgangers) het Veilingterrein en de Fontys-campus met de stad. Vanaf de rotonde op de Hagerhofweg kunnen wel eventuele parkeerhubs ontsloten worden. Met het doortrekken van de Kraanvogelstraat krijgt de huisvesting van Gilde en College Den Hulster een directe ligging aan het Middengebied. Langs de nieuwe as worden deze onderwijsinstellingen met Fontys verbonden.

De Wylrehofweg sluit aan op de entree van het College Den Hulster en vormt ook een rechtstreekse verbinding richting het nieuwe midden rondom de Molenbeek. Aan de andere zijde van de huisvesting van Gilde en College Den Hulster vormt het fietspad Hagerlei een directe verbinding met de Molenbeek en de Hei-tot-Maas-route.

7.3 Mobiliteit

Bij de transformatie van het Middengebied en de inrichting van de openbare ruimte wordt een hiërarchie aangebracht in de wijze van verplaatsing. In volgorde wordt prioriteit gegeven aan lopen, fietsen, openbaar vervoer, deel-mobiliteit en tenslotte auto's. Die hiërarchie komt tot uitdrukking in de groene en gezonde inrichting van de kamers. Daar wordt een nieuwe ruimtelijke kwaliteit nagestreefd die gericht is op voetgangers en fietsers. De verblijfskwaliteit is daarbij leidend, waarbij voetgangers en fietsers volop de ruimte krijgen. Het gebied krijgt daardoor zoveel mogelijk een autovrij en groen milieu.

Voor het openbaar vervoer is het Middengebied afhankelijk van het regionale en stedelijke busnetwerk. De zorg- en onderwijsvoorzieningen zijn hierop aangetakt met haltes op de Tegelseweg en de Hagerhofweg. Met name de onderwijsinstellingen hebben aangegeven dat bereikbaarheid met openbaar vervoer verbeterd dient te worden door haltes op kortere loopafstand te plaatsen en te zorgen voor snellere aansluitingen.

Voor het autoverkeer geldt het uitgangspunt dat het Middengebied uitstekend bereikbaar blijft. In de structuur kan echter onderscheid worden gemaakt tussen bestemmingsverkeer met de bestemming Middengebied en het overige doorgaande verkeer tussen Venlo, Tegelen en de snelwegen. In 7.2 is de ambitie uitgesproken om de doorgaande route voor autoverkeer van en naar de stad te verleggen van de huidige Tegelseweg naar de rand van het gebied (langs de Maas). Een dergelijke verlegging zal zorgen voor een sterke vermindering van het autoverkeer door het Middengebied. Gemiddeld is circa 63% van het autoverkeer doorgaand verkeer. Indien het lukt om de Tegelseweg om te leggen én de ontsluiting van het ziekenhuis hier op aan te haken gaat het zelfs om circa 85% van het huidige verkeer dat niet meer door het Middengebied hoeft. De (anders vormgegeven) Tegelseweg blijft daarbij overigens gewoon open voor het bestemmingsverkeer waardoor de bereikbaarheid van Fontys, Gilde en het verdere Middengebied gewaarborgd blijft.

Voorts maakt het nieuwe ruimtelijke raamwerk met de indeling naar kamers mogelijk dat het autoverkeer (inclusief bestemmingsverkeer) vooral plaatsvindt buiten de kamers. Het parkeren wordt zoveel mogelijk aan de randen van de kamers ondergebracht in parkeerhubs, zodat binnen de kamers grote aaneengesloten autoluwe gebieden ontstaan. Alle bewoners, werknemers, studenten en bezoekers parkeren hun auto in de

parkeerhubs. Bij de situering van de hubs moet rekening gehouden worden met een maximale loopafstand van 250 meter tot de eindbestemming. Alleen voor specifieke doelgroepen, de hulpdiensten en voor laden en lossen zijn individuele gebouwen direct bereikbaar. De precieze situering van de hubs vindt plaats bij het uitwerken naar stedenbouwkundige plannen.

Voetgangers en fietsers

De structuur van het Middengebied is ideaal voor de voetganger en de fietser. De kamers kunnen autoluw worden ingericht. Voorzieningen in de nabije omgeving worden ook beter bereikbaar door routes vanuit de stad goed te verbinden met het Middengebied. De Professor Gelissensingel, de Tegelseweg, de Kraanvogelstraat, het Hagerpad, de Zwanenstraat en de Guliksebaan worden verbonden met de Hei-tot-Maas-route en zorgen voor een verweving met het fiets- en wandelnetwerk van Venlo. Tenslotte voegt de alom aanwezige groene buitenruimte voor de voetganger en fietser een nieuwe dimensie toe.

Fietsenstallingen

Naast goede fietsverbindingen is het minstens zo belangrijk om goede en veilige fietsenstallingen te realiseren. Het basisprincipe is dat dit decentraal, comfortabel en inpandig gebeurt.

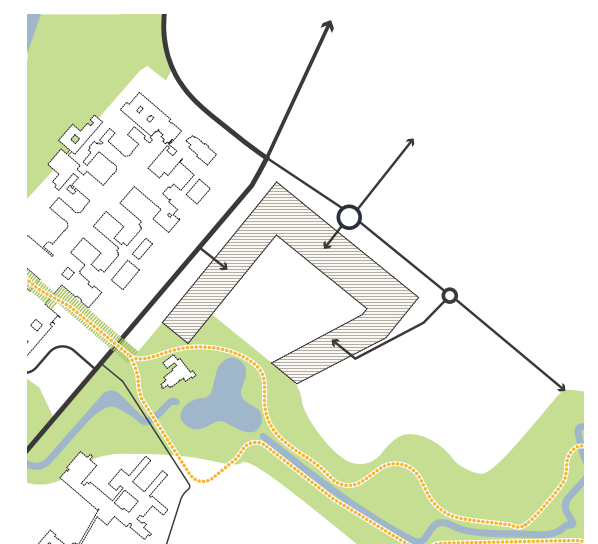
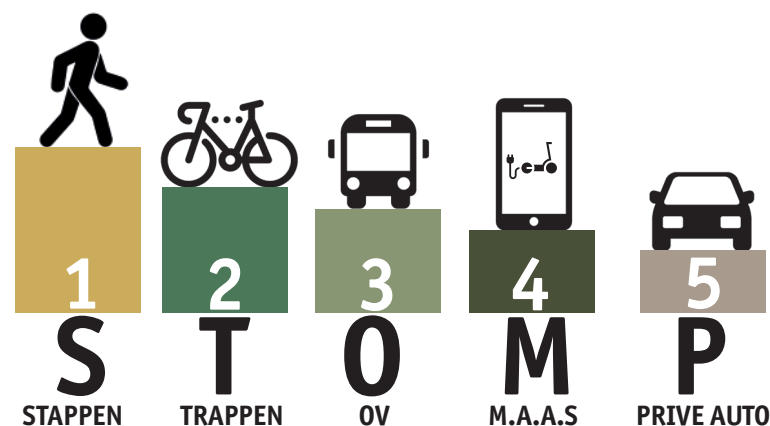
Voor alle gebouwen geldt dat het stallen van de fiets uiterst comfortabel en zonder belemmeringen moet zijn voor alle gebruikers van het gebouw. In de nieuwbouw moet dit inpandig worden opgelost.

Autoverkeer en parkeren

Het Middengebied is met de auto uitstekend bereikbaar via de A73 en de Tegelseweg (N271). De ambitie is om het Middengebied binnen de kamers een groen en autoluw karakter te geven. Maar natuurlijk blijft de auto voor veel van de gebruikers en bewoners onmisbaar. VieCurie, Fontys en Gilde zijn (boven)regionale voorzieningen en hebben voor hun gebruikers (bezoekers, werknemers en studenten) dan ook een specifieke vraag naar parkeerplaatsen.

In het Middengebied worden alle auto's aan de randen geparkeerd in een parkeergarage (hub), ook die van bewoners en werknemers. Hierdoor kan het Middengebied autoluw worden gemaakt. Er wordt niet op straat geparkeerd; door dit principe zijn auto's grotendeels uit het zicht. Ten behoeve van de parkeerbehoefte in het Middengebied worden meerdere parkeerhubs gerealiseerd. Bij de situering van de hubs moet rekening worden gehouden met een maximale loopafstand van 250 meter tot de eindbestemming. De precieze situering van de hubs is nu nog niet bekend; dit wordt bepaald in de uitwerking naar stedenbouwkundige plannen.

Voor autotoegankelijkheid zijn twee uitzonderingen. Voor laden en lossen zijn alle gebouwen (woningen, bedrijven, voorzieningen) in het plangebied wel bereikbaar. Dat geldt ook voor de hulpdiensten en de toegankelijkheid voor invaliden. Voor pakketlevering kan gekozen worden voor centrale pakketserviceplekken, mogelijk gekoppeld aan de mobiliteitshubs.



Zone waarbinnen parkeerhubs gepositioneerd kunnen worden



In het plangebied wordt gewerkt met een zo laag mogelijke autoparkeernormen. Dit betekent dat per huishouden of per bedrijf zo min mogelijk parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Het beperkte aantal parkeerplaatsen is onderdeel van het groene en gezonde gebiedskarakter en dient duidelijk gecommuniceerd te worden naar potentiële kopers/huurders, zodat ook zij zich ervan bewust zijn wat voor mobiliteitsgedrag van hen wordt verwacht. Bij het benodigde aantal parkeerplaatsen in het plangebied moet rekening worden gehouden met dubbelgebruik.

Aandachtspunt bij deze ambities is dat het invoeren van betaald parkeren effecten en gevolgen zullen hebben op de omliggende woonwijken. De uitwerking hiervan zal dus altijd in afstemming met de omgeving moeten plaatsvinden.

Mobility as a Service

Mobility as a Service (MaaS) staat voor een transitie in mobiliteit waarbij de consument mobiliteit inkoopt in plaats van investeert in vervoermiddelen. Het vervoermiddel is dan geen eigendom meer van de gebruiker; er wordt alleen voor het gebruik ervan betaald. Doordat hierbij vervoermiddelen worden gedeeld kunnen meerdere personen gebruik maken van dezelfde auto, fiets of scooter. Met het reduceren van het eigen autobezit wordt dus per saldo het aantal auto's verminderd. Maar met autodelen blijkt ook het gebruik af te nemen. Mensen worden bewuster wanneer ze betalen voor het gebruik. In een volgende fase wordt onderzocht in hoeverre autodelen bij kan dragen aan het reduceren van het autogebruik in het Middengebied door deelauto's aan te bieden in de parkeerhubs.

Het aantal autodelers groeit hard in Nederland. Uit onderzoek van het PBL blijkt dat autodelers 15 tot 20 procent minder kilometers rijden dan vóórdat zij een auto deelden. De CO₂-uitstoot door autogebruik en -bezit is bij de autodelers met 8 tot 13 procent gedaald. Voor een deel komt dit doordat zij minder kilometers rijden; voor een deel doordat er minder nieuwe auto's hoeven te worden geproduceerd. Het aantal aanbieders groeit snel.

7.4 Veilingterrein en omgeving

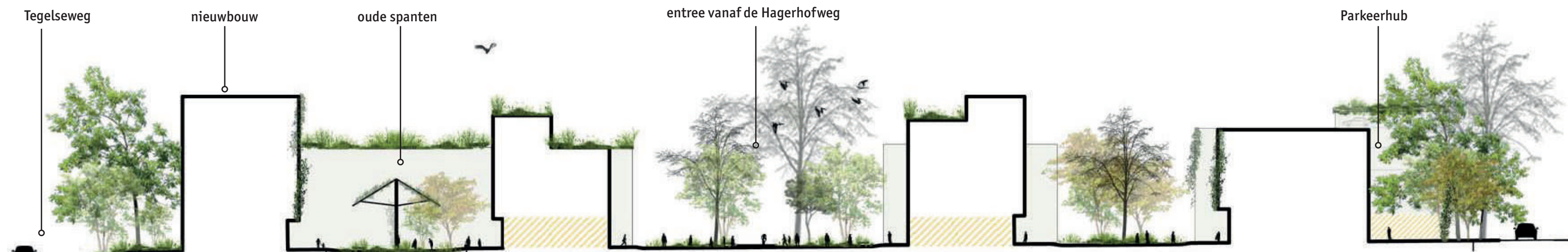
Het Veilingterrein vormt een bijzonder gebied binnen het Middengebied omdat het een groot leeg terrein is te midden van de aanwezige campusomgevingen van VieCuri, Fontys en Gilde/College Den Hulster. Wat hier gebeurt heeft grote impact op de toekomst van het geheel. Het Veilingterrein grenst net als de omringende voorzieningen aan de Tegelseweg en de Hagerhofweg, belangrijke ontsluitingswegen voor Venlo. De geambieerde uitstraling van de verschillende kamers naar deze hoofdwegen is groen en stedelijk. De landschappelijke kamers worden versterkt door het toevoegen van groen langs de randen. Tegelijkertijd is er een stedelijke en stevige bebouwing zichtbaar achter de groene rand. De gewenste parkeerhubs aan de randen van de kamers worden ontsloten vanaf de Tegelseweg en Hagerhofweg. De exacte positie van deze parkeerhubs moet verder uitgewerkt worden in het vervolg.

Met de ontwikkeling van het Veilingterrein kan een grote stap worden gezet in het creëren van een zichtbare Hei-tot-Maas-route langs de Molenbeek. De Hei-tot-Maas-route verbindt de hoofdentree (atrium) van het ziekenhuis met de functies aan de andere zijde van de Tegelseweg. Het is de ambitie om de route vanaf de Maas dóór de ontvangsthal van het ziekenhuis te laten lopen om aan de andere zijde verbonden te worden met het Veilingterrein en de Fontys-campus. Gewenst is dat op het terrein van VieCuri ruimte wordt gemaakt voor de Hei-tot-Maas-route door het parkeren (deels) te concentreren in parkeergebouwen. Een passerelle over de Tegelseweg moet voor een directe verbinding zorgen. Aan de zijde van het Veilingterrein en de Fontys-campus is er vanaf de route zicht over de Molenbeek. Een bijzonder horecapaviljoen aan het water geeft voor alle gebruikers van het Middengebied bijzondere waarde. Zorgpersoneel, bezoekers van het ziekenhuis, patiënten, studenten, bewoners, en werknemers vinden hier een aantrekkelijke ontmoetingsplek. De Fontys-campus opent het terrein richting de Molenbeek en de Hulsterweg om direct verbonden te zijn met de Hei-tot-Maas-route en het nieuwe programma op het Veilingterrein.

Veilingterrein

De ontwikkeling van het Veilingterrein is cruciaal voor de nieuwe identiteit van het Middengebied. Dat geldt zowel voor de programmatische invulling als voor de betekenis van het ruimtelijk raamwerk van het geheel. Het ruimtelijk raamwerk van het Veilingterrein is nieuw en maakt straks onderdeel uit van raamwerk van het gehele Middengebied.

Onmisbaar onderdeel van dat raamwerk is de transformatie van de groenzone rondom de Molenbeek aan de zuidzijde van het Veilingterrein, waarmee het realiseren van de Hei-tot-Maas-route een flinke boost kan krijgen. Een ander bepalende route binnen het raamwerk is de route dwars door het Veilingterrein in noord-zuid richting. Vanaf de rotonde met de Hagerhofweg wordt de Kraanvogelstraat als een groene route voor het langzaam verkeer doorgetrokken tot aan de Molenbeek. De nieuwe verbinding verbindt de stad met het Veilingterrein en de Fontys-campus. Het eerste deel van de verbinding vanaf de rotonde kan eventueel



profiel Veilingterrein oost-west





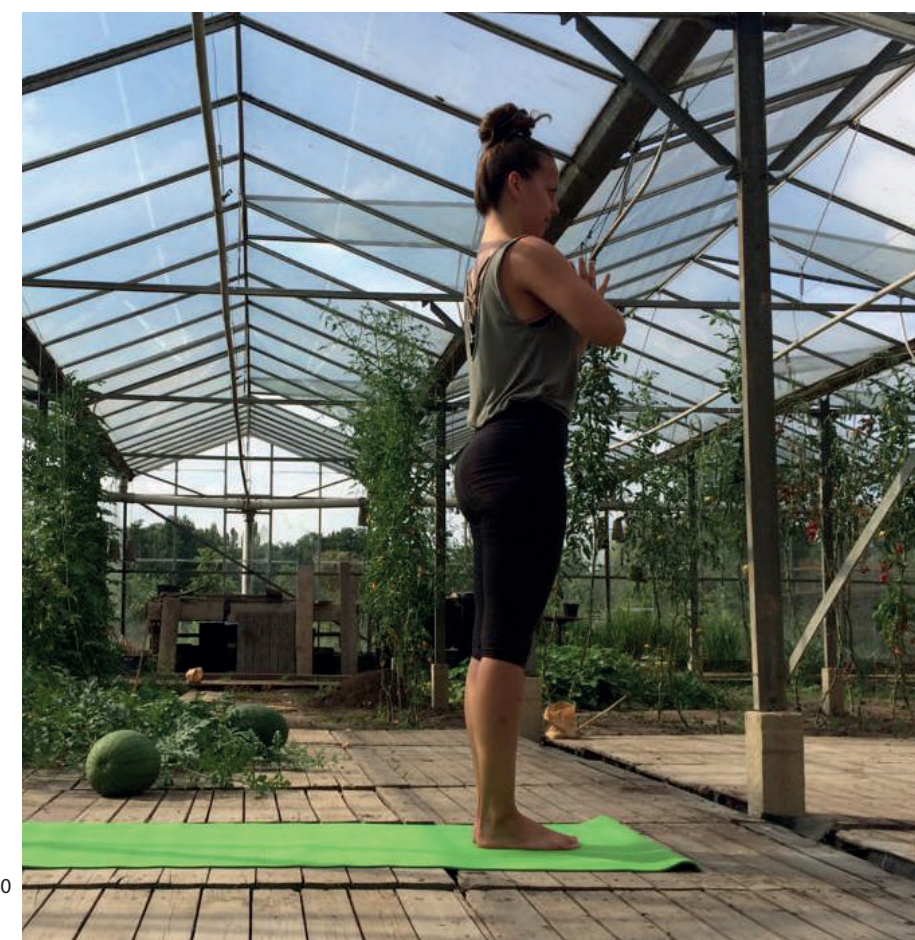
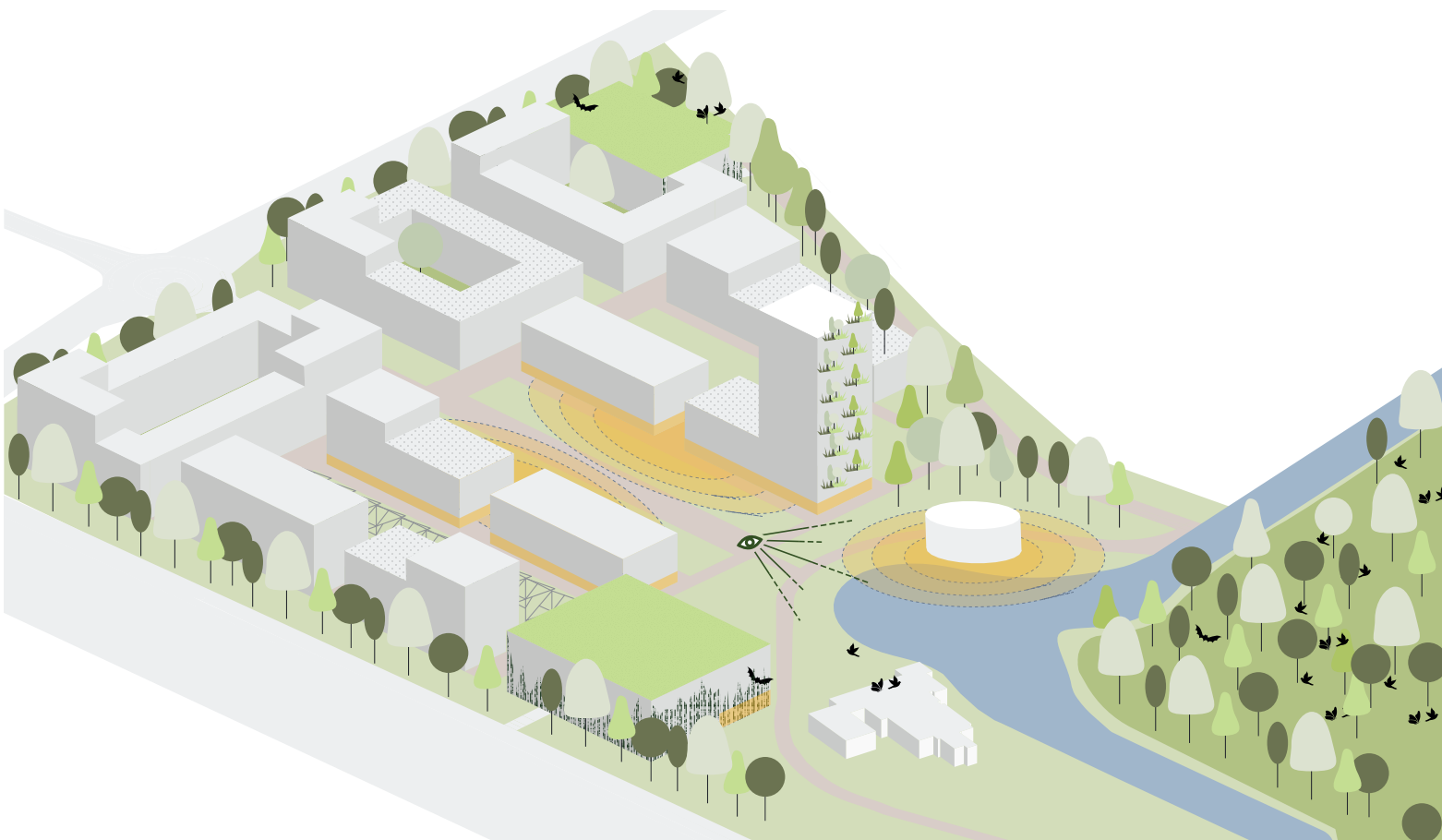
gebruikt worden voor de ontsluiting van parkeerhubs langs de Hagerhofweg. Door de parkeerplaatsen te concentreren in hubs aan de Hagerhofweg en Tegelseweg kan het terrein autoluw worden ingericht.

Een groot deel van het Veilingterrein wordt omgezet naar publieke buitenruimte met een groene inrichting. Het gebied opent zich aan de zuidzijde naar de Hei-tot-Maas-route. De robuuste groenstructuur langs de Molenbeek zorgt voor samenhang in het hele Middengebied qua identiteit, beleving en routing. Naast de groene openbare ruimte worden ook groene collectieve ruimtes gerealiseerd binnen de nieuwe ontwikkelingen op het Veilingterrein. De nieuwe bebouwing draagt met groene terrassen, binnentuinen en groene daken en gevels bij aan de groene sfeer van het ruimtelijk raamwerk.

Binnen het ruimtelijk raamwerk van het Veilingterrein komen bouwvelden die gefaseerd ontwikkeld kunnen worden. De bouwvelden zijn allen gesitueerd tussen de landschappelijke rand van het terrein en de nieuwe groenstructuur (doorgetrokken Kraanvogelstraat en rondom de Molenbeek). De overgebleven spanten van de oude veilinghallen vormen een collectieve groene plek met de nieuwe bebouwing daaromheen. Aan de oostzijde van de doorgetrokken Kraanvogelstraat wordt eveneens een collectieve groene buitenruimte gemaakt waar de nieuwe bebouwing zich omheen situeert.

De spanten van de oude veilinghallen hebben een rauwe en industriële uitstraling die het gebied een eigen karakter kunnen geven. Hiermee vormen ze de basis voor een nieuwe alternatieve bestemming. Te denken valt aan een moestuin, speeltuin, pluktuin, kas, horeca, bierbrouwer etc.

In de bouwvelden zelf wordt een mix aan functies gerealiseerd. De plinten van de nieuwbouw begeleiden de openbare ruimte en krijgen een open karakter met zichtbare publieke voorzieningen (zorg, onderwijs, sport, horeca e.d.), werkruimtes en woningen. De bouwvelden krijgen een stedelijke invulling.



8. VERVOLG

8.1 Status, doel en vaststelling

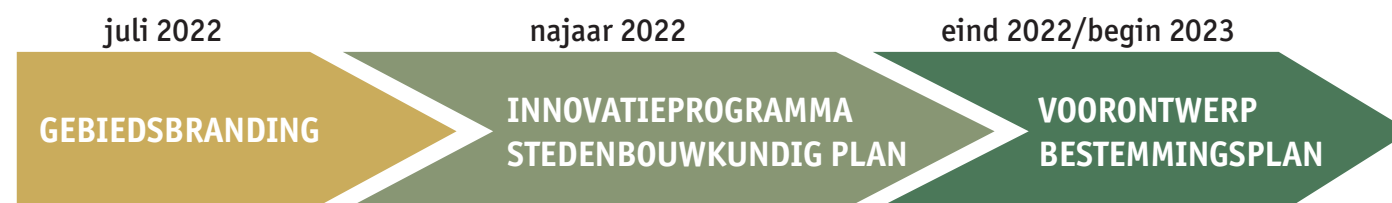
Dit Ambitiedocument Veilingterrein geeft een duidelijke (denk)richting aan en vormt de eerste stap op weg naar de ambitieuze transformatie van het Middengebied. De geformuleerde ambities zijn het resultaat van een gezamenlijk traject van JPO en gemeente Venlo met de 'gebiedspartners' VieCuri, Fontys Hogeschool en Gilde Opleidingen. De komende maanden zal dit document in samenspraak met deze partijen nog een stap verder worden gebracht. Doel is om het als een *kaderstellende gebiedsvisie* rond de zomer van 2022 voor te leggen aan de gemeenteraad van Venlo. Het huidige document zal nog worden aangevuld met o.a. de resultaten van de kwartiermaker (zie 8.2) en een globale studie naar de impact van eventuele infrastructurele aanpassingen (zie 7.2).

Het vaststellen van de kaderstellende gebiedsvisie voor het Middengebied maakt de weg vrij voor verdere planuitwerkingen en nadere onderzoeken. Het doel van de kaderstellende gebiedsvisie is om aan de transformatie van het Middengebied richting te geven en kaders te stellen op een zodanige manier dat daarmee de verdere planuitwerkingen voor deelgebieden en infrastructuur ter hand genomen kan worden. Het gaat daarbij om (1) richtlijnen voor de conceptuele, programmatische en fysieke transformatie en (2) een ruimtelijk kader dat gebiedsoverstijgend zijn.

8.2 Verdere planvorming en nadere onderzoeken

Het gebiedsoverstijgende ruimtelijke kader is gericht op het creëren van samenhang en gemeenschappelijkheid in het Middengebied. Delen van dit ruimtelijke kader kunnen worden vormgegeven en gerealiseerd in de (verdere) ontwikkeling van de deelgebieden. Het realiseren van een aantal cruciale verbindingen overstijgt echter het niveau van de deelgebieden en heeft dus een andere benadering nodig. Het gaat hierbij om het realiseren van de Hei-tot-Maas-route, het verminderen van de barrièrewerking van de Tegelseweg en het verbeteren van wijkverbindingen. Deze hebben elk een eigen plantraject waarbij de gemeente of andere overheden de regie hebben. De gemeente zal voor elk van de trajecten in beeld gaan brengen wat nodig is om een volgende stap te kunnen zetten. Naar verwachting zullen diverse nadere onderzoeken nodig zijn om tot goede besluitvorming over te kunnen gaan.

De daadwerkelijke gebiedsontwikkelingen vinden plaats op het niveau van de deelgebieden zelf (in dit document 'kamers' genoemd). In de meeste gevallen gaat het daarbij om één gebiedseigenaar die zelf verantwoordelijk is voor eventuele planuitwerking. In lijn met dit Ambitiedocument zal planvorming voor deelgebieden altijd in samenwerking en participatie met de omgeving plaatsvinden. In de tijd gezien zullen deelgebieden elk een eigen ontwikkeltempo gaan volgen. Sommige deelgebieden zullen al snel in ontwikkeling kunnen worden gebracht; andere zullen voorlopig blijven voor wat ze zijn.



In ieder geval zal de ontwikkeling van het Veilingterrein al op korte termijn van start gaan. JPO wil in juli 2022 een gebiedsbranding presenteren. In 2022 zullen ook een innovatieprogramma en een stedenbouwkundig plan opgesteld worden in lijn met dit Ambitiedocument. Beiden zijn in het najaar van 2022 gereed. Het stedenbouwkundig plan zal vervolgens de basis zijn voor (a) de formele bestemmingswijziging, (b) het ontwerp van gebouwde ontwikkelingen en (c) het ontwerp/ inrichtingsplan van de buitenruimte. De ambitie is dat het voorontwerp Bestemmingsplan gereed is eind 2022/begin 2023. Het vergunningentraject kan worden voltooid in 2023. Daarna kan (gefaseerd) met de concrete bouwontwikkelingen worden gestart.

In dit ambitiedocument zijn hoge ambities benoemd voor gezondheid en duurzaamheid. Dat gaat over veel aspecten waaronder vergroening, mobiliteitstransitie, energietransitie, klimaatbestendigheid en circulariteit. Het past ook bij de ambitie van de gemeente Venlo om circulaire en duurzame hoofdstad te zijn. Ook bij de gebiedsontwikkeling van het Veilingterrein zal de lat hoog liggen. Bij de uitwerking naar specifieke keuzes dient evenwel rekening te worden gehouden met de haalbaarheid. JPO en de gemeente zullen in de verdere planuitwerking van het Veilingterrein hier nader invulling aan geven. Tenslotte is de wens uitgesproken om de woonfunctie toe te voegen aan de programmatische mix van het Veilingterrein. Bij wonen wordt gedacht aan woningen voor bepaalde doelgroepen in de crossovers met zorg en onderwijs. Nader onderzoek zal worden uitgevoerd om de behoefte en potentie aan wonen op deze locatie in beeld te brengen. Dit onderzoek maakt deel uit van het genoemde planvormingstraject in 2022.

8.3 Kwartiermaker voor samenwerking en conceptuele kansen

Parallel aan de gebiedsontwikkeling is een traject gestart tot verdere samenwerking in het Middengebied rondom de conceptuele invulling van positieve gezondheid. Op het snijvlak van zorg, onderwijs, wonen, technologie en economische activiteiten liggen veel kansen die het verdienen om nader te worden vormgegeven. Op initiatief van JPO en de gemeente Venlo is een kwartiermaker gestart om dit traject te initiëren en te komen tot nieuwe samenwerkingen. Naast de gebiedspartners zullen ook andere partijen worden betrokken. Het resultaat van de kwartiermaker zal een innovatieprogramma (concreet actieprogramma) gaan zijn. De ambitie is dat hier programmatische kansen uit volgen voor het Middengebied.

8.4 Communicatie en participatie

Het opstellen van dit Ambitiedocument is een co-productie van JPO en gemeente Venlo. Daarbij is nauw samengewerkt met VieCuri Medisch Centrum, Fontys Hogeschool en Gilde Opleidingen. Daarnaast zijn andere mogelijke stakeholders geconsulteerd waaronder OGVO (College Den Hulster), De Zorggroep en Wonen Limburg. De gezamenlijke ambities voor het Veilingterrein als aanjager voor een nieuwe gebiedsidentiteit voor het Middengebied zullen breed worden gecommuniceerd als de aftrap voor de verdere transformatie van deelgebieden. Bij de planvorming voor een bepaald deelgebied start een nieuw proces waarin concrete ontwikkelplannen worden gemaakt, een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, tijdelijke activiteiten zullen plaatsvinden en definitieve ontwikkelingen gerealiseerd zullen worden. Het Veilingterrein zal het eerste deelgebied zijn dat op die manier van start gaat. Dit gebeurt in samenspraak met de gemeente, omwonenden, de gebiedspartners en andere stakeholders. JPO zal hiervoor een communicatie- en participatiestrategie opstellen.



